

TESIS DOCTORAL

2023

**Gentrificación y segregación residencial en
ciudades españolas en globalización**

**Un estudio sociohistórico y comparado de los
centros de Madrid, Barcelona y Valencia**

Álvaro Mazorra Rodríguez

**PROGRAMA DE DOCTORADO EN ANÁLISIS DE
PROBLEMAS SOCIALES**

Director: Juan José Villalón Ogáyar

Codirectoras: Josune Aguinaga Roustán y Elena Robles González

A mis padres, Paz y José María,
allá donde estéis.

La vida está repleta de hermosuras impredecibles y sorpresas extrañas. A veces, la belleza me supera y no sé cómo afrontarla. ¿Conoces la sensación? ¿Cuándo algo es demasiado hermoso? ¿Cuándo alguien dice algo o escribe algo o toca algo que te conmueve hasta las lágrimas, o que llega incluso a cambiarte?

Mark Oliver Everett, *Cosas que los nietos deberían saber*.

Agradecimientos

Termino esta tesis por el principio, por los agradecimientos. Al escribir estas líneas y reflexionar sobre el camino recorrido, me doy cuenta de lo importantes y necesarias que han sido las personas y organizaciones que me han acompañado a lo largo de estos últimos años. Realizar una tesis doctoral es una experiencia llena de contradicciones. Aunque la soledad y el aislamiento son inherentes a la dinámica del doctorado, sería completamente imposible llevarlo a cabo sin la contribución y el apoyo de las instituciones y personas que han estado involucradas en su desarrollo.

En relación con las primeras, he tenido la gran suerte de contar con el respaldo económico e institucional del Programa de Ayudas para la Formación de Personal Investigador (FPI) de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED). En un contexto de incertidumbres e inestabilidad, los cuatro años de financiación de mi actividad como investigador han hecho posible que pudiera dedicar todo mi tiempo y energía a la realización de este proyecto.

Asimismo, la investigación realizada sólo ha sido posible gracias a la generosidad, apoyo y colaboración de personas muy diversas, todas ellas unidas en su deseo porque desarrollase este proyecto de la mejor manera. Muchas gracias a todos/as porque sin vuestra ayuda no habría podido concluir esta tesis.

En primer lugar, quiero destacar y agradecer la labor de mi director de tesis, el Dr. Juan José Villalón. Muchas gracias, Juanjo, por tu compromiso, apoyo y dedicación en mi crecimiento como investigador. Gracias por tu amabilidad, paciencia, humildad, optimismo y empatía, cualidades que valoro cada vez más y que te convierten en un verdadero modelo a seguir para mí. Gracias por ayudarme a salir de mi zona de confort, expandir mis fronteras y enseñarme qué tipo de sociólogo quiero llegar a ser. Sin tu confianza y apoyo este proyecto no habría sido posible. Gracias de corazón por haber creído en mí y por haberme dado la oportunidad de crecer a tu lado. Ha sido un placer trabajar contigo durante estos años.

Asimismo, quiero expresar mi más profundo agradecimiento a la Dra. Josune Aguinaga, mi estimada codirectora y profesora. Querida Josune, no tengo palabras

suficientes para agradecerte todo lo que has hecho por mí durante todos estos años. Tu compromiso y confianza en mí han sido fundamentales en este camino. Gracias por tu optimismo, afecto, energía y espíritu crítico. Gracias de todo corazón por haber estado a mi lado en cada paso de estos proyectos y por haber creído en aquel estudiante que, hace ya unos cuantos años, llamó a tu despacho para dar sus primeros pasos en la sociología urbana.

En tercer lugar, me gustaría extender mi agradecimiento al resto del personal docente e investigador del Departamento de Sociología III (Tendencias Sociales) por su amabilidad y apoyo sincero desde mi llegada al departamento. Gracias en especial al Dr. Julio Bordas, cuyo soporte y continuo ánimo han sido fundamentales para que este proyecto tenga un final feliz. Además, quisiera dar las gracias también al resto de investigadores, profesores y personal administrativo de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología de la UNED, por su apoyo, enseñanzas y hospitalidad a lo largo de mi trayectoria en la universidad. Ha sido un placer compartir experiencias y conocimientos con todos/as vosotros/as.

Además, quiero expresar mi sincero agradecimiento a los diversos profesores e investigadores que he tenido la fortuna de conocer a lo largo de este emocionante proyecto académico. En particular, en Barcelona, deseo agradecer especialmente la atención y labor del Dr. Antonio López-Gay. Muchas gracias, Toni, por tu hospitalidad, amabilidad, dedicación y energía positiva. La intuición nunca falla y las buenas sensaciones que tuve al conocerte se han cumplido sobradamente con el paso del tiempo. Ha sido un placer trabajar y aprender junto a ti mientras recorremos la Barcelona que no aparece en los mapas.

Además, me gustaría agradecer la cálida acogida y el excelente trato que recibí por parte del personal de gestión e investigación del Centre d' Estudis Demogràfics (CED) de Barcelona durante mi estancia en el centro. Desde el primer día, esta institución me hizo sentir como en casa, creando un ambiente cómodo, acogedor y estimulante. Asimismo, quiero expresar mi más profundo agradecimiento a todos aquellos/as investigadores/as predoctorales con los que tuve el privilegio de trabajar y compartir espacios, conocimientos y experiencias durante mi estancia en la ciudad.

En Lisboa, me gustaría agradecer el acompañamiento y soporte del Dr. Jordi Nofre. Gracias, Jordi, porque tu optimismo y ánimo han sido un impulso constante para que este proyecto llegase a buen puerto. Gracias por tu gran acogida y por tu continuo apoyo en los momentos de dificultades. Además, agradecerte el invitarme a formar parte de esa pequeña pero excelente familia llamada LXNIGHTS, fantástico grupo humano e investigador en el que me he sentido como en casa desde el primer día.

Asimismo, quiero agradecer el magnífico recibimiento y trato recibido por parte del excelente equipo humano del Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais (CICS.NOVA) de Lisboa. En especial, mi agradecimiento sincero a Inés Vicente, Patricia Pereira y Helena Serra, por su apoyo, orientación y amabilidad durante mi estancia en el centro. Además, me gustaría agradecer los conocimientos y experiencias compartidos con los investigadores Víctor Riesgo, Paula Espinosa, João Martins, Daniel Malet, Manuel García-Ruiz, Guilherme Costa, Agustín Cocola y Elisabeth Challino. Finalmente, y no por ello menos importante, gracias a mi querido y añorado Carlo Scuderi, por su ingenio, sarcasmo, espíritu crítico y humor inquebrantable.

La confianza y cariño recibo por parte del personal docente y administrativo del Centro Asociado UNED de Palencia, espacio en el que comencé mi trayectoria académica y que sigo sintiendo como mi casa a día de hoy, merecen una mención especial. Gracias en especial a Elena Nevares, cuyo apoyo y aliento han sido continuos y reconfortantes en los momentos de dificultades. Gracias de corazón, Elena, por estos años de soporte, acompañamiento y afecto mutuo.

En Valladolid, quiero expresar mi más sincero agradecimiento y aprecio a mi amigo y mentor, Enrique. Tu brillantez, exigencia y espíritu crítico han hecho de mí una persona más libre, reflexiva y coherente. Gracias por enseñarme a dar una vuelta más a todo pensamiento. Gracias por enseñarme que el sobresaliente nunca es suficiente. Gracias por animarme hace ya bastante tiempo a comenzar este maravilloso camino que tantas satisfacciones me ha dado. Gracias por tu amistad, tan inesperada como estimulante. Gracias porque gran parte de este trabajo es tuyo.

No puedo olvidar la incalculable contribución de la Dra. Alejandra Hurtado, por su paciente lectura y corrección de los textos, sus comentarios críticos y su continuo

apoyo. Gracias, Alejandra, por tu valor profesional y humano, y por demostrarme que la amistad y el afecto no entienden de distancias geográficas. Sin tu excelente labor y tu apoyo constante este trabajo no habría sido el mismo.

Una de las mejores experiencias de realizar un doctorado ha sido la posibilidad de viajar y conocer en profundidad diferentes regiones de la geografía española. En este sentido, ha sido especialmente reconfortante conocer a nuevas personas que me han ayudado a desarrollar mi trabajo en un contexto de confianza, respeto y afecto. En especial, quiero dar las gracias a todos/as los/as vecinos/as, activistas, profesionales, funcionarios/as e investigadores/as de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia por su participación en las entrevistas y por su interés por formar parte de mi investigación.

Lejos del mundo académico, los amigos y la familia han sido, siempre, un apoyo fundamental en el transcurso de un proyecto que termina y empieza hoy. Tengo que agradecer a todos/as vuestro continuo apoyo y ánimo, y disculparme por todas las horas que os he robado. En especial, gracias a Álvaro, Fran, Zapas, Félix, Ángel, Laura, Quevedo, David, Beni, Julia, René, Dani, Carol, Susana y Max, por su amistad y apoyo continuo. Por último, con todo mi cariño, gracias a mis tías Juli y Loli, y a mi tío Jesús, por su amor y apoyo absoluto cuando más lo necesité. Gracias a todos/as porque vuestra paciencia, apoyo y comprensión han permitido que sacase lo mejor de mí a lo largo de este apasionante viaje.

Gracias a mis padres, Paz y José María, por sus valores, apoyo, educación y amor infinito. Donde quiera que estéis, mi corazón sigue latiendo fuerte junto a vosotros. Porque fueron somos, porque somos serán.

Y gracias a ti, Susana, luz parpadeante de la frontera oscura. Gracias por tu amor incondicional y por tu amistad sincera. Brindo porque nos siga despeinando el mismo viento durante muchos más años, mientras escalamos montañas y contamos estrellas. Con amor.

Madrid, 17 de mayo de 2023

ÍNDICE

RESUMEN.....	1
ABSTRACT	3
INTRODUCCIÓN	5
EL CAMINO HACIA UN MUNDO GLOBALIZADO.....	5
LA CIUDAD EN EL MARCO DE LA GLOBALIZACIÓN.....	8
LA GENTRIFICACIÓN Y EL ACCESO A LA VIVIENDA COMO OBJETO DE ESTUDIO	11
LOS CASOS DE MADRID, BARCELONA Y VALENCIA	12
OBJETIVO GENERAL, HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	14
ESTRUCTURA DE LA TESIS.....	16
PARTE I. MARCO TEÓRICO Y METODOLOGÍA.....	18
CAPÍTULO 1. UN RECORRIDO POR LA CIUDAD, LA VIVIENDA Y EL ESPACIO	21
1.1 MODERNIDAD, URBANISMO Y CIUDAD	21
1.1.1 Marx. La ciudad como expresión del modo de producción capitalista	22
1.1.2 Weber. La ciudad y el proceso de racionalización de Occidente	23
1.1.3 Simmel y la ciudad como variable independiente.....	25
1.2 EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y EL ESPACIO EN LAS CIENCIAS SOCIALES	26
1.2.1 Engels y el problema de la vivienda bajo el capitalismo industrial	28
1.2.2 La escuela ecológica y la zona de transición.....	29
1.2.3 El urbanismo como modo de vida.....	33
1.2.4 Henri Lefebvre y el derecho a la ciudad	34
1.2.5 Manuel Castells. El problema de la vivienda en la ciudad informacional	36
1.2.6 La ciudad posindustrial y el debate ciudad dual / ciudad cuarteada	38
1.2.7 El concepto de vulnerabilidad social y su aplicación al espacio urbano.....	40
1.2.8 Urbanismo posmoderno y nuevos estudios de gentrificación	41
1.3 LA SOCIOLOGÍA URBANA EN LA ERA ACTUAL: TENDENCIAS, DEBATES Y PERSPECTIVAS FUTURAS.....	44
CAPÍTULO 2. CONCEPTUALIZANDO LA GENTRIFICACIÓN	46
2.1 DEFINICIÓN	46
2.2 OFERTA Y PRODUCCIÓN DEL ESPACIO. LA PERSPECTIVA MARXISTA	50

2.2.1	Neil Smith y la teoría de la rent gap.....	50
2.2.2	Otros enfoques críticos.....	53
2.3	DEMANDA Y CONSUMO. EL ENFOQUE CULTURALISTA	55
2.3.1	David Ley y el enfoque culturalista	56
2.3.2	Richard Florida. Ciudades y clases creativas	58
2.3.3	Otros enfoques	61
2.4	NUEVAS TEMÁTICAS	62
2.4.1	Migraciones y gentrificación.....	62
2.4.2	Estudios de género y gentrificación	64
2.4.3	Gentrificación, turismo y turistificación	65
2.4.4	Gentrificación verde.....	67
2.4.5	Slum gentrification.....	68
2.4.6	El estudio de la gentrificación en España.....	70
2.5	UNA EXPLICACIÓN GLOBAL DE LA GENTRIFICACIÓN	72
CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA		76
3.1	ENFOQUE CUANTITATIVO	77
3.2	ENFOQUE CUALITATIVO	87
3.3	CRONOGRAMA	91
3.4	LIMITACIONES.....	93
3.5	ÉTICA DE LA INVESTIGACIÓN.....	94

PARTE II. EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS EN GLOBALIZACIÓN96

CAPÍTULO 4. NEOLIBERALISMO, GLOBALIZACIÓN Y CIUDAD. EL CONTEXTO ECONÓMICO, POLÍTICO Y SOCIAL DE LAS SOCIEDADES URBANAS EN GLOBALIZACIÓN		99
4.1.	NEOLIBERALISMO, GLOBALIZACIÓN Y URBANISMO NEOLIBERAL	101
4.2.	REVOLUCIÓN TECNOLÓGICA Y EMERGENCIA DE UN NUEVO MODO DE PRODUCCIÓN: EL POSFORDISMO	104
4.3.	DE LO GLOBAL A LO GLOCAL. LA (RE)CENTRALIDAD DE LA CIUDAD EN EL CAPITALISMO TARDÍO	107
4.4.	EL GIRO EMPRENDEDOR DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD	108
4.5.	LA GESTIÓN PUNITIVA DE LOS PROBLEMAS SOCIALES.....	110
4.6.	CONFLICTOS Y RESISTENCIAS. LA CIUDAD COMO REFUGIO DEL VALOR DE USO.....	113

CAPÍTULO 5. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y EL ESPACIO EN LA ESPAÑA ACTUAL 116

5.1 ANTECEDENTES. LAS POLÍTICAS DE LA VIVIENDA EN EL FRANQUISMO.....	118
5.1.1. Autarquía, reforma y liberalización	118
5.1.2. El advenimiento del milagro económico español.....	119
5.1.3. Urbanismo, vivienda y legislación.....	120
5.1.4. Recapitulación.....	125
5.2 LA VIVIENDA EN DEMOCRACIA. AÑOS SETENTA, OCHENTA Y NOVENTA. ¿DERECHO O PRODUCTO?	126
5.2.1. El problema de acceso a una vivienda digna en democracia	127
5.2.2. Crisis, empleo y consolidación del Estado de Bienestar	130
5.2.3. Transición demográfica, cambio social y vuelco formativo	133
5.2.4. Legislación.....	136
5.2.5. Recapitulación.....	140
5.3 CRECIMIENTO ECONÓMICO, GENTRIFICACIÓN Y EXPLOSIÓN URBANA. 1994-2008.	141
5.3.1. Vivienda, empleo y explosión urbana	141
5.3.2. Boom migratorio y regreso al centro de la ciudad	145
5.3.3. Tendencias de gentrificación en los centros urbanos españoles.....	147
5.3.4. Legislación.....	148
5.3.5. Recapitulación.....	149
5.4 CRISIS ECONÓMICA, RECUPERACIÓN, LÍMITES ECOLÓGICOS Y COVID-19.....	150
5.4.1. Vivienda.....	151
5.4.2. Empleo	156
5.4.3. Neoliberalismo y desigualdad social.....	159
5.4.4. Legislación.....	162
5.4.5. 15M, límites ecológicos y Covid-19	165
5.4.6. Recapitulación.....	171
5.5 CONCLUSIONES	172

CAPÍTULO 6. TRES CASOS DE ESTUDIO, TRES MODOS DE GLOBALIZACIÓN URBANA EN ESPAÑA..... 176

6.1. MADRID: ÉXITOS ECONÓMICOS Y FRACASOS SOCIALES EN LA CIUDAD DUAL	177
6.2. LA PRODUCCIÓN DE BARCELONA COMO ESPACIO DE CONSUMO GLOBAL	191
6.3. LA GLOBALIZACIÓN DE VALENCIA: LA CIUDAD ESPECTÁCULO Y LA FIEBRE CONSTRUCTORA.....	205
6.4. RECAPITULACIÓN.....	218
6.5. CONCLUSIONES	222

PARTE III. UN PROCESO EMBLEMÁTICO: LA GENTRIFICACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS 225

CAPÍTULO 7. TENDENCIAS DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MADRID.

EL CASO DE LAVAPIÉS	229
7.1 ANTECEDENTES.....	230
7.2 ABANDONO (GUERRA CIVIL – AÑOS SETENTA).....	234
7.3 ESTIGMATIZACIÓN (AÑOS OCHENTA Y NOVENTA).....	237
7.4 REGENERACIÓN (1997 – 2006).....	241
7.4.1 Primera etapa (1997-2003).....	242
7.4.2 Segunda etapa (2003-2006).....	251
7.5 MERCANTILIZACIÓN (2006 – ACTUALIDAD)	253
7.5.1 Primera etapa (2006-2014).....	253
7.5.2 Segunda etapa (2014-actualidad)	262
7.6 RECAPITULACIÓN.....	272

CAPÍTULO 8. ¿HACIA LA GENTRIFICACIÓN? INMIGRACIÓN, DESPLAZAMIENTO Y TRANSITORIEDAD EN EL BARRIO BARCELONÉS DE EL RAVAL 276

8.1 ANTECEDENTES.....	277
8.2 ABANDONO (GUERRA CIVIL – AÑOS CINCUENTA)	280
8.3 ESTIGMATIZACIÓN (AÑOS SESENTA Y SETENTA)	284
8.4 REGENERACIÓN (1976 – 2002).....	288
8.4.1 Primera etapa (1976-1988).....	288
8.4.2 Segunda etapa (1988-2002).....	291
8.5 MERCANTILIZACIÓN (2002-ACTUALIDAD)	301
8.5.1 Primera etapa (2002-2013).....	301
8.5.2 Segunda etapa (2014-actualidad)	309
8.6 RECAPITULACIÓN.....	318

CAPÍTULO 9. DE BARRIO PROBLEMA A BARRIO DE MODA. LA GENTRIFICACIÓN DEL BARRIO DE EL CARME EN VALENCIA 321

9.1 ANTECEDENTES.....	322
9.2 ABANDONO (GUERRA CIVIL – AÑOS SESENTA).....	325
9.3 ESTIGMATIZACIÓN (AÑOS SETENTA Y OCHENTA).....	331
9.4 REGENERACIÓN (1988 – 2002).....	335

9.4.1	Primera etapa (1988 – 1992)	335
9.4.2	Segunda etapa (1992 – 2002)	338
9.5	MERCANTILIZACIÓN	346
9.5.1.	Primera etapa (2002-2015)	348
9.5.2.	Segunda etapa (2015-Actualidad)	354
9.6	RECAPITULACIÓN	361

CAPÍTULO 10. DISCUSIÓN. CAUSAS ECONÓMICAS Y CONSECUENCIAS SOCIOESPACIALES DE LA GENTRIFICACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS ESPAÑOLES 366

10.1.	CAUSAS ECONÓMICAS	366
10.1.1.	La reinversión de capital por parte del Estado y del sector privado en el territorio...	367
10.1.2.	La entrada de grupos de mayor capital económico y cultural	370
10.2.	CONSECUENCIAS SOCIOESPACIALES	373
10.2.1.	Los cambios en el paisaje urbano	374
10.2.2.	El desplazamiento de la población de bajos ingresos	377
10.3	CONCLUSIONES	383

PARTE IV. CONCLUSIONES 386

CONCLUSIONES. EL PROBLEMA DE LA REGENERACIÓN URBANA DE LAS CIUDADES EN GLOBALIZACIÓN..... 389

FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN	393
---------------------------------	-----

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA COMO SÍMBOLO DE LA DESIGUALDAD URBANA. REFLEXIONES FINALES Y PROPUESTAS POLÍTICAS PARA UNA ASIGNATURA PENDIENTE DE LA DEMOCRACIA ESPAÑOLA	395
--	-----

REFERENCIAS 400

ANEXOS 459

THESIS ABSTRACT..... 460

CONCLUSIONS. THE PROBLEM OF URBAN REGENERATION OF CITIES IN GLOBALIZATION 489

FUTURE LINES OF RESEARCH	492
--------------------------	-----

THE HOUSING PROBLEM AS A SYMBOL OF URBAN INEQUALITY. FINAL REFLECTIONS AND
POLICY PROPOSALS FOR A PENDING ISSUE IN SPANISH DEMOCRACY. 494

ÍNDICE DE TABLAS 499

ÍNDICE DE FIGURAS..... 503

Resumen

Durante las últimas tres décadas, las ciudades españolas de mayor dimensión demográfica han experimentado profundas transformaciones espaciales, sociales y económicas. Las nuevas economías urbanas han tenido un rol esencial en la aceleración de dichos cambios, lo que conlleva un abanico de impactos tanto positivos como negativos a nivel espacial, social, económico, y ambiental. En este contexto, se advierte que la dinámica actual de las grandes ciudades españolas se caracteriza por el avance de tres procesos interrelacionados que, juntos, tienden a generar modelos urbanos polarizados: la gentrificación y turistificación de los centros históricos y la vulnerabilidad de las zonas urbanas deprimidas.

En esta investigación se analiza la relación entre la gentrificación de los centros urbanos y las dificultades en el acceso a la vivienda de las clases medias y bajas en las grandes áreas urbanas españolas, lo cual lleva a la desaparición de las redes comunitarias que forman los barrios y de la vida “de barrio” en el centro de las ciudades. La situación actual y las tendencias observadas al respecto obligan a las ciencias sociales a preguntarse sobre la relación entre las transformaciones del modelo económico y urbano que se produce en las ciudades en globalización y esta situación de crisis de la vivienda que experimentan grandes sectores de la población de las sociedades urbanas.

Para abordar esta problemática, se empleó una metodología mixta que combinó el análisis de datos cuantitativos, la realización de entrevistas semiestructuradas como técnica principal de investigación cualitativa y una rigurosa revisión historiográfica sobre las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia. En primer lugar, se recopilaron y analizaron datos cuantitativos relevantes para comprender la magnitud y características de la problemática en cuestión. Además, se realizaron entrevistas semiestructuradas a diversos actores involucrados en la temática de la gentrificación, como residentes, activistas, expertos, funcionarios y agentes vinculados al sector privado. Paralelamente, se llevó a cabo un exhaustivo estudio bibliográfico y crítico de textos y fuentes históricas de las tres ciudades mencionadas. Se investigaron documentos oficiales, estudios previos, registros y bases de datos históricas relevantes para obtener una comprensión más profunda de la evolución urbana, los cambios sociales y los factores históricos que han contribuido a la problemática en estudio.

Las conclusiones de la investigación destacan que la gentrificación se ha convertido en un fenómeno inherente a la dinámica de las áreas urbanas en globalización. Se advierte que el estudio del proceso es esencial para comprender los cambios de las metrópolis contemporáneas, en la medida en que refleja nítidamente los impactos de fenómenos estructurales como la globalización, la tercerización, la revolución tecnológica y/o el neoliberalismo sobre las comunidades urbanas locales. En este aspecto, la presente investigación demuestra que la gentrificación de los centros históricos ha incitado la emergencia de tres tendencias fundamentales: un aumento de la desigualdad social, una mayor segregación residencial basada en factores socioeconómicos y una expansión generalizada de la vulnerabilidad urbana.

El afianzamiento de esta dinámica —gentrificación de los centros y suburbanización de la pobreza y de los grupos populares— apunta a la conformación de espacios urbanos polarizados, que tienden a reproducir en el territorio las diferencias advertidas en la estructura social. En este marco, los crecientes contrastes advertidos entre las áreas y grupos ganadores y perdedores de la globalización enfatizan la necesidad de reformular un nuevo pacto social que, enmarcado en las condiciones del nuevo contexto mundial, sea capaz de armonizar los intereses económicos de los territorios con el bienestar social de sus residentes.

Palabras clave: gentrificación, segregación residencial, ciudad en globalización, Madrid, Barcelona, Valencia.

Abstract

Over the last three decades, Spain's largest cities have undergone profound spatial, social, and economic transformations. The emergence of new urban economies has played a crucial role in accelerating these changes, resulting in a wide range of both positive and negative impacts on the spatial, social, economic, and environmental aspects of urban life. In this context, the current dynamics of large Spanish cities are characterised by the advance of three interrelated processes which, together, tend to structure polarised urban models: the gentrification and touristification of historic centres and the vulnerability of deprived urban areas.

This research analyses the relationship between the gentrification of urban centres and the difficulties in access to housing for the middle and lower classes in large Spanish urban areas, which leads to the disappearance of the community networks that make up neighbourhoods and of “neighbourhood” life in city centres. The current situation and the trends observed in this respect force the social sciences to ask themselves about the relationship between the transformations of the economic and urban model occurring in globalising cities and this situation of housing crisis experienced by large sectors of the population in urban societies.

To address this issue, a mixed methodology was employed, which combined quantitative data analysis, the use of semi-structured interviews as the main qualitative research technique, and a rigorous historiographical review of the cities of Madrid, Barcelona, and Valencia. Firstly, relevant quantitative data were collected and analysed to comprehend the magnitude and characteristics of the problem at hand. Additionally, semi-structured interviews were conducted with various stakeholders involved in the topic of gentrification, including residents, activists, experts, officials, and individuals affiliated with the private sector. At the same time, an exhaustive historiographical review was carried out on the three cities. Official documents, previous studies, and pertinent historical sources were investigated to obtain a deeper understanding of urban evolution, social changes, and historical factors that have contributed to the issue studied.

The research findings highlight that gentrification has become a phenomenon inherent to the dynamics of globalising urban areas.. It is noted that the study of the process is

essential to understand the changes in contemporary metropolises, as it clearly reflects the impacts of structural phenomena such as globalization, outsourcing, the technological revolution and / or neoliberalism on local urban communities. In this respect, this research demonstrates that the gentrification of historic centres has prompted the emergence of three fundamental trends: an increase in social inequality, greater residential segregation based on socio-economic factors and a generalised expansion of urban vulnerability.

The intrenchment of this dynamic —gentrification of centres and suburbanisation of poverty and popular groups— points to the formation of polarised urban spaces, which tend to reproduce in the territory the differences observed in the social structure. In this framework, the growing contrasts between the winning and losing areas and groups of globalisation emphasise the need to reformulate a new social pact that, framed within the conditions of the new global context, is capable of harmonising the economic interests of the territories with the social well-being of their residents.

Keywords: gentrification, residential segregation, globalization, Madrid, Barcelona, Valencia.

Introducción

Si concebimos la historia humana como un proceso evolutivo en el que se desarrollan los grupos humanos, desde lo más simple a lo más complejo, al estilo del pensamiento típico moderno, podemos imaginar diferentes períodos de evolución social. Y, en cada uno de ellos, el marco espacial en el que habitan las comunidades humanas parece adaptarse progresivamente a las distintas peculiaridades que caracterizan esas etapas. La interacción de las dimensiones social, económica, política, cultural y medioambiental parece dar lugar a diversas estructuras territoriales, que se convierten, para el observador, en imágenes nítidas del desarrollo histórico en que se encuentra una sociedad determinada.

Desde esta perspectiva, parece que la interrelación continua de estas dimensiones sistémicas ha posibilitado el paulatino surgimiento de distintos tipos de sociedades, cada vez más grandes y complejas, asentadas en territorios progresivamente más extensos y modificados por la acción humana. De este modo, desde las primeras villas y pequeñas aldeas de base agraria, hasta las urbes industriales decimonónicas y las ciudades globales de la actualidad, los territorios han manifestado a lo largo de la historia los diversos componentes estructurales que definían a la sociedad a la que servían de escenario.

En nuestros días, podemos decir que hemos atravesado una etapa histórica caracterizada por la emergencia y consolidación de tres vectores principales de cambio social: la revolución tecnológica, la globalización de la economía posindustrial y la difusión urbana generalizada (Borja y Castells, 1997, p.12). Los tres son imprescindibles para comprender cómo es la interacción entre el espacio geográfico y la estructura social que delimita las posibilidades y los retos de las ciudades de principios del siglo XXI. En este marco, las sociedades urbanas están afrontando una transformación histórica estructural que está cambiando el modo de vida construido en Occidente tras la Segunda Guerra Mundial, sentando así las bases de lo que será el futuro de las ciudades a partir de ahora.

El camino hacia un mundo globalizado

A mediados de los años setenta, el capitalismo se encontraba sumido en una de sus recurrentes crisis que, como en anteriores ocasiones, se saldó tanto con una profunda

transformación de los regímenes de posesión y regulación existentes como con la emergencia de nuevas soluciones espaciales que afectaron la lógica territorial predominante hasta entonces (Harvey, 2007). Todos estos procesos, sumados a los impulsados por la revolución tecnológica (Alonso, 1999; Castells, 1996; Tezanos, 2001a), provocaron que el sistema capitalista entrara, en el último tercio del siglo XX, en una nueva fase de su evolución, definida por su naturaleza global, su carácter mayoritariamente neoliberal y por la creciente primacía de la economía del conocimiento.

Las tendencias hacia la globalización de las economías nacionales y del sistema económico internacional posterior a la Segunda Guerra Mundial avanzaron durante los años ochenta como respuesta estratégica a la crisis económica sufrida en los setenta por los países de todo el mundo. Acontecimientos como el fin de la Guerra Fría y el desmantelamiento de la Unión Soviética, fortalecieron una nueva etapa de la globalización de las economías que alcanzó a prácticamente todos los grupos humanos y territorios del mundo. Algunos pensadores denominaron a aquel proceso el fin de la historia (Fukuyama, 1992) en sentido hegeliano, porque supusieron que ello significaba el triunfo definitivo del paradigma político-económico liberal sobre el socialista.

El proyecto neoliberal afianzó su hegemonía a partir de esa década, primero en los países anglosajones occidentales, y después en las organizaciones internacionales y el resto de los países. Dicho proyecto consistió en desarrollar un nuevo modelo económico caracterizado políticamente por la desregulación de los mercados financieros y de capitales, la privatización y mercantilización de todos los ámbitos de la realidad social, la potenciación de una notable reducción del gasto social estatal y la minimización del papel del Estado en la gestión y regulación de la actividad económica (Harvey, 2007).

El recurso económico principal para poder desarrollar este modelo fue la información. La gestión de ésta y la creación de conocimiento derivado mediante sistemas de comunicación tecnológicamente avanzados, la organización en red de las empresas y la articulación del comercio y el intercambio de recursos entre las ciudades mediante redes internacionales se convirtió en el centro del nuevo modelo económico (Castells, 1996).

La necesidad política aprovechó los recursos tecnológicos más propicios para la reconversión de la economía. Se pretendía la expansión global de los mercados de bienes y servicios, así como su continuada actualización, mediante la reducción del papel de cualquier actor institucional interviniente de naturaleza territorial, especialmente los estados (Harvey, 2007). El resultado fue la conformación de un nuevo sistema económico global en el que se ha fortalecido el papel económico hegemónico de algunas ciudades globales o en proceso de globalización (Borja y Castells, 1997; Sassen, 1991, 2012).

¿Quiénes fueron los actores detrás de este proceso? Tal vez esto sea lo más difícil de precisar. La implantación de las medidas fue realizada e impulsada al principio desde los gobiernos democráticos de Estados Unidos de América y el Reino Unido, cuando eran gobernados especialmente por partidos políticos republicanos y conservadores, vinculados tradicionalmente a la defensa de los intereses de las elites económicas de estos países (Harvey, 2007). Pero no estaban solos. Los debates y conclusiones adoptados desde 1975 por el Grupo del G7 dan cuenta de los principales actores implicados y su ideología (Baker, 2006), pero aún queda mucho para poder precisar exactamente todos los actores que fueron impulsores de dicho proceso histórico.

Los principales rasgos que podrían destacarse del marco en que operan las sociedades urbanas contemporáneas serían: la emergencia de un nuevo modelo económico basado en mercados internacionales —con un papel central de las grandes corporaciones multinacionales—; el rápido desarrollo de las tecnologías de la información y la comunicación (en adelante, TIC); el surgimiento de procesos económicos globales —flujo de capitales, de mercancías, de mano de obra y de turistas— permanentes y continuos; la centralidad del conocimiento científico; la terciarización de la economía, con una reducción drástica de la proporción de trabajadores empleados en la agricultura y la industria, un fuerte crecimiento del sector servicios y polarización de la estructura ocupacional —con una élite muy cualificada y una gran masa de prescindibles o sustituibles—; la aparición de nuevas manifestaciones de paro estructural de larga duración, subempleo y precarización laboral, y la emergencia de nuevas formas de desigualdad, pobreza, exclusión y marginalidad urbana.

Dichos rasgos están insertos en un contexto de emergencia de un nuevo modelo económico global definido por la preminencia económica de las ciudades. En detrimento

de los Estados nación, debilitados por el rápido desarrollo de las TIC y la subsecuente globalización de la economía (Castells, 1996), las ciudades se han convertido en elementos centrales del nuevo sistema económico mundial, al estructurarse como una red mundial de ciudades globales o en proceso de globalización (GaWC, 2020; Sassen, 1991, 2012). En estas circunstancias, las ciudades dependen cada vez más de su integración a la red mundial de ciudades globales, de tal modo que las políticas de gobernanza urbana se orientan a situar cada ciudad en condiciones de responder a los desafíos planteados por la globalización y la tecnología (Borja y Castells, 1997; Brenner y Theodore, 2002; Franquesa, 2007; Harvey, 1989a; Theodore et al., 2009).

Las grandes ciudades son uno de los lugares en los que el proceso de globalización se representa mejor, pues algunas de ellas se han transformado en nodos del nuevo sistema económico mundial, al desarrollar tres importantes funciones: 1) son puntos directivos de organización de la economía mundial o regional; 2) son localizaciones clave y mercados para las industrias principales —especializadas en finanzas y servicios avanzados para empresas—, y 3) son grandes sitios de producción de innovaciones (Sassen, 2012, pp. 7-8). Como consecuencia de ello, ha crecido una población urbana heterogénea con una gran variedad de estilos de vida y prácticas culturales, y se ha incrementado la desigualdad social por el predominio de la economía del conocimiento sobre la economía industrial (Sassen, 2012, p. 9). Esto tiende a crear una estructura sociolaboral dual dentro de cada ciudad global o en proceso de globalización (Sassen, 2012, p. 271), y a fragmentar sus clases populares en función de rasgos culturales y de consumo (Villalón, 2014, p. 129).

La ciudad en el marco de la globalización

La globalización que hemos vivido desde los años setenta ha implicado nuevos desafíos a las políticas urbanas, al establecerse nuevas geografías de poder en función de criterios económicos. En un marco de capitalismo global *ciudad-céntrico* (Fernández Durán, 2006), las ciudades compiten unas con otras para atraer inversiones, turistas y capital humano cualificado a su territorio. En este contexto, se desarrollan operaciones de *city branding* y *marketing urbano* orientadas a construir una imagen espectacular y atractiva de las ciudades. Este tipo de estrategias son fundamentales en el proyecto económico-político de la ciudad actual, ya que, como señala García Canclini (1997), los elementos físicos son tan importantes en la configuración de las ciudades como los propios

imaginarios que las cargan de significado. Una creciente relevancia de la dimensión simbólica y cultural de la ciudad, cuestión que, como remarca Scott (2007), adquiere una creciente relevancia en el “capitalismo cognitivo” contemporáneo.

De este modo, los recursos de la ciudad ahora se han transformado en activos con los que competir en el mercado global de ciudades. El territorio deja de ser simplemente el lugar en donde se ubica el proceso de producción para convertirse en una mercancía fundamental del mercado capitalista, en tanto funciona como efecto —producto— y recurso —medio de producción— de los procesos económicos que tienen por objetivo la producción de plusvalías (Franquesa, 2007, p. 127). Así, la gestión urbana sustituye las lógicas regulatorias redistributivas por lógicas competitivas (Harvey, 1989a; Hall y Hubbard, 1998), al mismo tiempo que transfiere los riesgos y responsabilidades a las agencias, actores y jurisdicciones locales (Theodore et al., 2007).

Uno de los efectos más dañinos provocados por el proceso de globalización económica promovido por el proyecto neoliberal ha sido el paulatino aumento de problemas sociales como la pobreza relativa, la desigualdad y la exclusión social y urbana. Conforme avanzó la expansión del nuevo modo de organización económica mundial se observó en las sociedades occidentales el avance de una dinámica social compleja, caracterizada por la presencia de varias tendencias negativas que parecían interrelacionadas entre sí: el aumento de las desigualdades, la pobreza y la exclusión social (PNUD, 2003), el aumento de las situaciones de desempleo y precarización laboral (Beck, 1999/2007; OIT, 1997; Rifkin, 1995; Tezanos, 2001a; 2001b), y la concentración de la pobreza y la exclusión en zonas urbanas de las ciudades posindustriales (Castells, 1995; Davis, 2006; Mollenkopf y Castells, 1991; Villalón, 2019; Wacquant, 2001; 2007a; Sassen, 1991; Wilson, 1996). Y ello ocurría independientemente de cómo evolucionara la economía (Milanovic, 2006).

La conjunción de todas estas dinámicas parece cada vez más nítida. Adquiere formas mucho más apremiantes y extremas en las ciudades y países menos desarrollados (UN-Habitat, 2016). Sin embargo, el aumento de la pobreza, las desigualdades y la exclusión social también se pueden comprobar estadísticamente en las ciudades más prósperas del mundo occidental (Florida, 2017), aun en ciudades insertas en Estados del bienestar (Wacquant, 2007a).

Actualmente, no está muy claro cómo se producen estas tendencias. Desde algunas perspectivas sistémicas y empiristas, se ha planteado de diferentes modos tales como: un problema de regulación de las transacciones económicas internacionales (Alonso, 1999; Beck, 1999; Castells, 1996; Harvey, 2007; Sassen, 2014; Varoufakis, 2015); un problema de redistribución entre los muy ricos y los demás (Atkinson, 2015; Piketty, 2015; Stiglitz, 2012); un problema de desconexión de las clases medias con las lógicas económicas actuales que las hunde en la miseria (Cowen, 2014; Hernández, 2014; Standing, 2014), o un problema urbanístico asociado a la ausencia o mala gestión del espacio de la ciudad que termina por no favorecer el crecimiento posible de las economías locales en el marco globalizado (Davis, 2006; Wacquant, 2007a). Todas ellas son propuestas que asumen el marco regulatorio actual, aunque con modificaciones para arreglar la “máquina” o sistema. Otros planteamientos inciden en un problema más de fondo como la desaparición de numerosos puestos de trabajo en la nueva economía que no van a ser sustituidos por otros (Beck, 2007; Rifkin, 1995; Tezanos, 2001a; 2001b), o la existencia de un problema ideológico debido a que la opinión pública asume ya como inevitable la desigualdad en el mundo actual (Chomsky y Ramonet, 1995; Kerbo, 2003; Piketty, 2019; Wacquant, 2001).

Lo cierto es que la mayor parte de esas propuestas no explican las dinámicas concretas mediante las cuales la globalización de una economía local produce el aumento de las desigualdades y la exclusión al interior de la ciudad, independientemente del modelo político implantado y de su crecimiento económico. Si bien hay autores que han trabajado sobre ello (Wacquant, 2007a) —observando las estrategias de los actores en las zonas de exclusión urbana, las lógicas de acción que “desde abajo” desarrollan y las limitaciones estructurales que generan las tendencias al aumento de la pobreza, la desigualdad y la exclusión en zonas urbanas ya depauperadas—, no se ha llegado a plantear cuáles son las estrategias globalizadoras que, en sí mismas, por su propia naturaleza, implican que aumente la desigualdad y la exclusión, que supongan el desarrollo de lógicas de acción “desde arriba” dentro de las ciudades en globalización.

La investigación sobre procesos como la gentrificación o la turistificación aparece como un interesante campo de estudios con el que aproximarse y avanzar en el conocimiento de esta cuestión. Enmarcados adecuadamente, estudios sobre estas cuestiones develan cómo se transforma el uso del suelo urbano para dar respuesta a

necesidades que surgen directamente de la globalización de las economías locales, al tiempo que propician la exclusión y marginación de los grupos más vulnerables. Además, ayudan a reflexionar sobre el papel de los actores implicados y las estrategias que éstos adoptan a lo largo del tiempo.

La gentrificación y el acceso a la vivienda como objeto de estudio

La presente investigación analiza la relación entre la gentrificación de los centros urbanos y las dificultades en el acceso a la vivienda de las clases medias y bajas en los centros de las grandes áreas urbanas españolas, lo cual lleva a la desaparición de las redes comunitarias que forman los barrios y de la vida “de barrio” en el centro de las ciudades. La situación actual y las tendencias observadas al respecto obligan a las ciencias sociales a preguntarse sobre la relación entre las transformaciones del modelo económico y urbano que se produce en las ciudades en globalización y esta situación de crisis de la vivienda que experimentan grandes sectores de la población de las sociedades urbanas.

Este estudio parte del supuesto fundamental de que el espacio geográfico constituye uno de los principales objetos de conflicto entre las distintas clases sociales de una sociedad determinada. Este conflicto se debe a los beneficios —tanto materiales como simbólicos— que los espacios geográficos privilegiados otorgan a los actores que los ocupan. Siguiendo a Bourdieu (1979/2012), se entiende que en esta lucha los actores cuentan con diferentes recursos —capitales— como consecuencia de la posición ocupada en la estructura social y, por consiguiente, sus posibilidades de ocupar los entornos son también desiguales.

Los centros urbanos se han convertido en los entornos privilegiados de la fase actual del proceso de globalización. La preminencia de los centros urbanos en la trayectoria económica de la ciudad obedece a un cúmulo de razones que incluyen desde su legado histórico y arquitectónico hasta la concentración de los principales centros de educación, cultura y poder, en un proceso que determina que estos centros acaben convirtiéndose en nodos conectores de lo *local* con lo *global* (Borja y Castells, 1997). En este contexto, las tendencias de gentrificación de los centros urbanos dan lugar a un conjunto de dinámicas interrelacionadas —revalorización social y económica de los centros, entrada de nuevos grupos de mayor capital económico y cultural, desplazamiento

de los grupos peor posicionados a otras zonas periféricas y expansión de la dualización social y urbana— que están generando ciudades crecientemente polarizadas, fragmentadas y proclives al conflicto (Harvey, 2013).

Recientemente, en el estudio comparativo realizado por Van Ham et al. (2021) se mencionó la tendencia hacia un aumento de la desigualdad y la segregación en las principales ciudades del mundo, especialmente en las ciudades de los países de ingresos altos. En el caso concreto de las ciudades del contexto europeo, el trabajo realizado por Tammaru et al. (2016) concluyó que tanto la desigualdad social como la segregación residencial se incrementaron en las capitales europeas, entre 2001 y 2011. Como resultado, las metrópolis europeas, definidas históricamente por su alta integración social (Hassermann y Haila, 2005), estarían convirtiéndose en modelos urbanos polarizados, próximos al paradigma de *ciudad dual* (Sassen, 1991) característico de las ciudades norteamericanas y latinoamericanas (Castells, 1995; Mollenkopf y Castells, 1991).

Este cambio se describe principalmente por la tendencia a la consolidación de los centros urbanos como espacios de concentración de las posiciones socioeconómicas más altas de cada sociedad urbana. Mientras tanto, algunas de las zonas periféricas incrementan la representación estadística de los grupos peor posicionados de la ciudad en su estructura social. Teniendo en cuenta lo anterior, en esta investigación se plantea que el factor directo que está incentivando el desarrollo de estas dinámicas es la gentrificación de los centros urbanos. La gentrificación, un proceso que conlleva tanto la regeneración espacial de un territorio como la transformación del tejido social preexistente, aparece así como uno de los principales procesos del cambio social de las sociedades urbanas contemporáneas.

Los casos de Madrid, Barcelona y Valencia

Los territorios elegidos como objeto de estudio son las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia, ciudades de mayor dimensión demográfica en España que durante las últimas tres décadas han experimentado profundas transformaciones espaciales, sociales y económicas como consecuencia del avance del proceso de globalización. En este contexto, diversas investigaciones han mostrado como estas ciudades registran una evolución social regresiva caracterizada por el incremento de la desigualdad social y la

segregación residencial socioeconómica (Del Romero, 2021; Hernández Aja et al., 2018; Leal y Domínguez, 2008; Leal y Sorando, 2016; López-Gay, 2016; 2018; Mazorra, 2022; Michelini et al., 2021; Nel-lo, 2018; 2021; Porcel y Antón, 2020; Sorando, 2022; Sorando y Leal, 2019; Torrado et al., 2021).

El problema del acceso a una vivienda digna¹ ha empeorado paulatinamente desde la emergencia de la crisis económica de 2008. La carestía de precios, la escasez del parque de viviendas de alquiler, la precariedad del mercado de vivienda pública, las graves dificultades a las que se enfrentan los jóvenes para emanciparse en condiciones dignas, o la pobreza energética son situaciones que revelan la existencia de un problema social estructural que la sociedad española ha sido incapaz de resolver a lo largo de su historia reciente. En estas circunstancias, la emergencia y expansión de los procesos de gentrificación han provocado que los problemas de acceso a la vivienda y la inseguridad residencial se sitúen entre las principales preocupaciones de la sociedad española (CIS, 2022), especialmente en las grandes ciudades, ya que los precios, sobre todo en lo concerniente a la vivienda de alquiler, han experimentado un incremento continuo desde 2014 (López-Gay et al., 2022).

Y, todo ello ha ocurrido mientras estas ciudades buscaban situarse y conseguían posicionarse mejor en las redes globales. Para llevar a cabo este trabajo se examinó, en primer lugar, el nivel de integración de cada ciudad en la red económica global. Se hizo uso del ranking de ciudades globales elaborado por el proyecto de investigación Globalization and World Cities Research Network (en adelante, GaWC). Esta tipología pondera el nivel de integración económica de la ciudad en la red económica global, y las clasifica en función del grado de actividad e integración de cuatro servicios avanzados de producción: contabilidad, finanzas, publicidad y derecho (Taylor, 2011). La jerarquía de ciudades globales elaborada por el GaWC establece cuatro categorías de ciudades globales: ciudades Alpha (Alpha ++, Alpha +, Alpha y Alpha -), Beta (Beta+, Beta y Beta-), Gamma (Gamma+, Gamma y Gamma-) y Suficiencia (Alta y Baja Suficiencia).

Estos datos advierten que en un contexto de globalización, neoliberalismo y creciente competencia interterritorial, los gobiernos locales de estas ciudades adoptaron

¹ Este concepto será definido en el inicio del Capítulo 5, “El problema de la vivienda y el espacio en la España actual”.

estrategias orientadas a la atracción de inversiones, actividades económicas y capital humano, a fin de mejorar su competitividad y promocionarse de la mejor manera posible en la jerarquía europea y mundial de metrópolis globales (vease Tabla 1).

Tabla 1. Nivel de globalización de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia 2000-2020

	2000	2010	2020
Madrid	Alpha	Alpha	Alpha
Barcelona	Alpha-	Alpha-	Beta+
Valencia	Alta Suficiencia	Gamma	Gamma

Fuente: elaboración propia a partir de la red Globalization and World Cities (GaWC).

Como resultado, las tres urbes se han convertido en los principales nodos de la red económica global en España a día de hoy (GaWC, 2020). Al tiempo que parece que se producía un grave aumento de la desigualdad y la exclusión social, reflejado en la creciente dificultad de su población para acceder a una vivienda digna.

Objetivo general, hipótesis de investigación y objetivos específicos

El objetivo de esta investigación es esclarecer el papel del espacio geográfico en la configuración de la estructura social en las ciudades en globalización contemporáneas.

Esta investigación considera que el espacio geográfico constituye uno de los principales objetos de conflicto de las clases sociales. Ello se debe a los beneficios — tanto materiales como simbólicos— que los espacios privilegiados proporcionan a los actores que los ocupan. Se entiende que en esta lucha los agentes cuentan con diferentes recursos e intereses, debido a la posición ocupada por éstos en la estructura social y, por consiguiente, sus posibilidades de ocupar los entornos privilegiados son también desiguales. Partiendo de esta premisa se formularon las siguientes hipótesis de investigación:

- Los centros urbanos de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia han experimentado durante las primeras décadas del siglo XXI un proceso de cambio social y urbano que puede conceptualizarse como un proceso de gentrificación (H1).

- La globalización de las economías locales produce segregación residencial socioeconómica mediante un mecanismo que es la gentrificación de zonas urbanas centrales deprimidas y el desplazamiento de los grupos peor posicionados hacia zonas periféricas específicas donde quedan concentrados (H2).
- La dinámica actual de las grandes ciudades españolas se caracteriza por el avance de tres procesos interrelacionados que, juntos, tienden a estructurar modelos urbanos polarizados: la gentrificación y turistificación de los centros históricos y la vulnerabilidad urbana de las zonas deprimidas (H3).

Para conseguir contrastar las hipótesis enunciadas, se ha buscado alcanzar durante el trabajo de investigación los siguientes objetivos específicos:

- Identificar y describir las principales tendencias de cambio social de las ciudades españolas a lo largo del período 2001-2021 (H1, H2 y H3).
- Examinar los principales elementos sociales, económicos, demográficos y simbólicos de los procesos de gentrificación de los centros urbanos españoles (H1 y H2).
- Identificar y comparar las similitudes y diferencias de los procesos de gentrificación estudiados (H1 y H2).
- Evaluar cómo han influido las transformaciones de la estructura productiva de las ciudades investigadas sobre su estructura social y territorial (H2 y H3).
- Determinar cuáles son los efectos de la gentrificación de los centros urbanos, tanto en los propios centros como en las sociedades urbanas en que se enmarcan (H2 y H3).
- Elaborar y localizar conglomerados sociodemográficos (clústers) que revelen los efectos socioespaciales de la gentrificación de los centros urbanos (H2 y H3).
- Identificar la relación entre la gentrificación y otros fenómenos inherentes a las ciudades en globalización, como la turistificación y/o la vulnerabilidad urbana (H2 y H3).

Estructura de la tesis

Esta tesis se estructura en once capítulos, divididos en cuatro partes. La primera parte, “Marco Teórico y Metodología”, consta de tres capítulos. En los capítulos primero y segundo se exponen las teorías y paradigmas teóricos sobre los que se sustentó la investigación; de este modo se elabora un panorama general de las aportaciones más relevantes realizadas desde la sociología y el resto de las ciencias sociales al estudio de la ciudad, la vivienda y la gentrificación. A continuación, en el tercer capítulo se presenta la metodología empleada a lo largo de la investigación; en él se exponen las técnicas y fuentes utilizadas a lo largo del estudio, así como las limitaciones y principios éticos que guiaron la ejecución del estudio. Con esta primera parte se busca establecer una base sólida y rigurosa que permita afrontar con solvencia los objetivos específicos que se abordarán en las siguientes partes de la tesis.

La segunda parte, “El estado de la cuestión en las ciudades españolas en globalización”, está conformada por los capítulos cuarto, quinto y sexto. El cuarto capítulo, “Globalización, neoliberalismo y ciudad: el contexto social, económico y normativo de las áreas urbanas en globalización”, explica cuáles son los factores estructurales que han caracterizado la evolución de las sociedades urbanas contemporáneas. En el quinto capítulo, “El problema de la vivienda y el espacio en la España actual”, se realiza una breve exposición de los procesos de modernización y cambio social experimentados por la sociedad española durante la segunda mitad del siglo XX y las primeras décadas del XXI. Y en el sexto capítulo, “Tres casos de estudio, tres modos de globalización urbana en España”, explica las principales tendencias del cambio social de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia, bajo las actuales condiciones de globalización y neoliberalismo.

La tercera parte, titulada “Un proceso emblemático: la gentrificación de los centros urbanos españoles”, expone, del capítulo séptimo al noveno, los resultados de la investigación sobre el proceso de cambio social y urbano acaecido en los centros históricos de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia. Desde una perspectiva sociohistórica y comparada, en el análisis de los diferentes estudios de caso se identifica quiénes fueron los actores principales de los procesos de gentrificación investigados, cuáles fueron las causas que promovieron la emergencia de estas tendencias, qué factores

caracterizaron su desarrollo y cuáles fueron sus principales efectos. En el último capítulo de esta parte, el décimo, se presenta la discusión sobre las causas económicas y las consecuencias socioespaciales de la gentrificación de los centros urbanos españoles.

Por último, la tesis finaliza con una cuarta parte de conclusiones. En esta última sección se sintetizan los principales resultados y conclusiones de la investigación realizada, se plantean algunas líneas de investigación futuras y se exponen una serie de reflexiones finales en clave social y política.

PARTE I
MARCO TEÓRICO Y METODOLOGÍA

Es curioso. El olfato le decía a mi amigo que el North End era un lugar excelente, y sus estadísticas sociales se lo confirmaban. Pero, todo lo que había aprendido como urbanista sobre lo que es bueno para la gente y bueno para los barrios de la ciudad, todo lo que hacía de él un experto en la materia, le decía que el North End era un sitio deplorable.

Jane Jacobs, *Vida y muerte en las grandes ciudades*.

La presente tesis doctoral se enmarca en el ámbito de la sociología urbana y se enfoca en el estudio del fenómeno de la gentrificación. En este aspecto, el objetivo principal de esta investigación consiste en analizar y comprender los procesos de transformación urbana y social que se producen en las sociedades urbanas contemporáneas, así como las implicaciones que dichos procesos conllevan sobre la vida de los barrios y sus habitantes.

De esta forma, en la primera parte de la tesis, “Marco teórico y metodología” se presenta el marco teórico y conceptual sobre el que se sustenta el trabajo empírico realizado. Para ello se aborda, en primer lugar, el estudio de las principales teorías y enfoques epistemológicos que se han desarrollado desde la sociología y el resto de las ciencias sociales al estudio de la ciudad, la vivienda y la gentrificación. Se hace especial énfasis en la importancia de comprender la gentrificación no solo como un proceso económico, sino también como un proceso social, político y cultural que ejerce profundas implicaciones en la vida cotidiana de las personas.

Finalmente, la primera parte de la tesis concluye con un tercer capítulo, denominado "Metodología". En este capítulo, se expone detalladamente las técnicas de investigación y recopilación de datos utilizadas en el estudio. Conscientes de la complejidad y multidimensionalidad inherente a los procesos de gentrificación, se adoptó una estrategia metodológica que combina enfoques cuantitativos y cualitativos, con el propósito de obtener una comprensión integral de dichos procesos. Se describen las técnicas de análisis de datos empleadas, las fuentes consultadas y los criterios de selección de las tres zonas de estudio. Además, se presenta el plan de trabajo seguido durante el estudio y se abordan las limitaciones y aspectos éticos considerados durante el desarrollo de la investigación.

En resumen, esta primera parte de la tesis establece los cimientos teóricos y metodológicos fundamentales para abordar de manera rigurosa el análisis de la gentrificación. A través del estudio de teorías y enfoques relevantes, así como la adopción de una estrategia metodológica integral, se pretende avanzar en la comprensión de los procesos de transformación social y espacial de las sociedades urbanas contemporáneas.

Capítulo 1. Un recorrido por la ciudad, la vivienda y el espacio

Este capítulo expone el marco teórico y conceptual sobre el que se sustenta la investigación. En el apartado inicial se presenta una breve exposición de las ideas de algunos clásicos de la sociología sobre la cuestión urbana. Posteriormente, en el segundo apartado se procede a la exposición de las principales corrientes que han abordado el estudio de la vivienda y la ciudad desde las ciencias sociales. Finalmente, el capítulo concluye con una breve reflexión sobre los principales debates y retos de la sociología urbana contemporánea.

1.1 Modernidad, urbanismo y ciudad

Un análisis sociológico de la cuestión urbana exige retrotraerse hacia el momento histórico en que se encuentran los orígenes de la sociedad contemporánea, en el que también surge la propia Sociología: la Modernidad. La sociología surgió en el siglo XIX con el objeto de interpretar y comprender de una manera científica el nuevo modelo de sociedad capitalista industrial que estaba surgiendo en Occidente en aquella época. Por ello, la mayoría de los “padres fundadores” de la sociología se centraron en el estudio y caracterización de las grandes estructuras que definían el funcionamiento del nuevo paradigma social. En dicho contexto, el estudio de lo urbano quedó subsumido en el estudio general del proceso de modernización e industrialización (Ullán, 2014).

La Modernidad, más allá de constituir un orden social propio de un período histórico determinado, supuso una etapa específica de la evolución social, caracterizada por la emergencia y manifestación de algunos elementos concretos, entre los que destacan el industrialismo, el capitalismo, la burocracia, la democracia, el urbanismo y la ciudad moderna. Se suele considerar de forma generalizada que la Modernidad surgió como resultado de las revoluciones americana y francesa (Sztompka, 1995). Acontecimientos que proporcionaron su entramado político e institucional fueron: la democracia constitucional, el imperio de la ley y el principio de soberanía de los Estados nación. Asimismo, la revolución industrial británica dio lugar a una serie de transformaciones socioeconómicas que afectaron profundamente cuestiones esenciales en la vida de las personas como: el trabajo, los estilos de vida, las relaciones familiares, la educación, los valores y las creencias. De todo ello surge la ciudad moderna.

Los primeros analistas no reconocieron a la ciudad moderna como un objeto de estudio en sí mismo. La entendieron más bien como el escenario principal de los procesos característicos de la sociedad emergente. No obstante, aunque los clásicos no estuvieran interesados en el fenómeno urbano de una manera directa y central, la sociología sí emergió desde sus inicios como una disciplina interesada principalmente por la naturaleza de la vida urbana y, muy especialmente, por los llamados problemas sociales urbanos: el desempleo, la pobreza, el desarraigo, el hacinamiento, etc. Por consiguiente, resulta necesario comenzar a profundizar en el marco teórico con la observación de algunos de los análisis más relevantes que emergieron desde la Sociología durante este período inicial.

1.1.1 Marx. La ciudad como expresión del modo de producción capitalista

Aunque no dirigiese su atención al fenómeno urbano en sí mismo, la intensa preocupación de Marx por los problemas sociales de la sociedad capitalista legitima una breve reflexión sobre su concepción de la cuestión urbana. En sus obras, Marx desarrolla un marco de análisis que enfatiza la influencia de la *infraestructura* económica sobre la *superestructura* ideológica, cultural e institucional de la sociedad, constituyendo según su criterio el vector fundamental en la evolución histórica de la humanidad.

Es en *La ideología alemana* (1864/2014) donde puede encontrarse una mayor atención al fenómeno urbano en la obra de Marx, en tanto su análisis sobre el desarrollo urbano conecta con el conflicto entre la sociedad industrial y la sociedad agraria que caracterizó los inicios de la modernidad. Marx hace hincapié en la naturaleza específica de la ciudad industrial occidental, advirtiendo que la asociación entre capitalismo y urbanismo constituía un fenómeno histórico exclusivo de Occidente. En contraposición con las estructuras agrarias del Antiguo Régimen, el nuevo orden capitalista de naturaleza industrial emergió y se desarrolló fundamentalmente en las ciudades, que se convirtieron de esta manera en los espacios fundamentales del nuevo orden social.

A pesar de la preocupación de Marx por los problemas urbanos suscitados por el capitalismo, no sería hasta su obra culmen, *El Capital* (1867/2000), en donde el autor se aproxima al problema de la vivienda del proletariado industrial. En su opinión, esta

cuestión aparecía como un ejemplo nítido de la pauperización experimentada por la clase obrera bajo el capitalismo:

Todo observador sin prejuicios puede ver que cuanto más masiva sea la centralización de los medios de producción, tanto mayor será el correspondiente amontonamiento de los obreros en el mismo espacio; es decir, cuanto más rápida sea la acumulación capitalista, tanto más miserables serán las condiciones de alojamiento de los obreros. (Marx, 2000, p. 558).

Marx entendía la ciudad como la variable dependiente de otros fenómenos más amplios como el capitalismo o el industrialismo, concibiéndola como el espacio esencial en que se concentra la sociedad industrial capitalista de su época. No obstante, tal y como señala Bettin (1982), Marx no niega por completo a la ciudad industrial un cierto papel causal en su análisis, ya que la considera un factor catalizador de otros fenómenos más amplios y estructurales. Las ciudades, en tanto espacios principales del modo de producción capitalista, incentivaban el desarrollo científico y tecnológico, la aparición de procesos de concentración monopolística de capital, la intensificación de la división del trabajo y la creciente concentración y empobrecimiento del proletariado industrial. Por ende, la ciudad puede interpretarse desde un enfoque marxiano como una condición necesaria e histórica de la evolución social.

La influencia del marxismo en la sociología urbana se ha mantenido constante hasta la actualidad, influyendo notablemente en alguno de los escritos más reconocidos de la disciplina (Castells, 1971, 1972/2004; Harvey, 1973; 1982; Lefebvre, 1968/2017; 1974/2013). En el ámbito de la gentrificación, el marxismo ha influenciado el desarrollo de una prolífica tradición bibliográfica (Clark, 1988; Smith, 1979; 1996; Zukin, 1982) que aborda el proceso desde una óptica estructural, centrada en el ámbito de la producción del espacio y la vivienda.

1.1.2 Weber. La ciudad y el proceso de racionalización de Occidente

A diferencia de Marx, Weber dedicó una obra exclusivamente al estudio de la ciudad: *Die Stadt* (1921/1987). Aunque el fenómeno urbano constituye un elemento secundario en el trabajo de Weber, más centrado en el análisis del proceso de modernización que en el fenómeno urbano en sí mismo, el legado de su pensamiento ha tenido un amplio recorrido en la historia de la sociología urbana.

En discrepancia con Marx, Weber negaba la posibilidad de que la sociología pudiese desarrollar leyes universales que explicasen fenómenos sociales concretos. Desde su punto de vista, lo máximo a lo que la sociología podía aspirar como ciencia era a elaborar generalizaciones que explicasen el grado de probabilidad en que algunas situaciones producían acciones particulares. Con ello, Weber orientó su sociología histórica al desarrollo de conceptos que pudieran exponer el análisis causal de los fenómenos históricos, debiendo orientarse tanto hacia la generalización (*tipos ideales*) como hacia la individualización.

Bajo esos postulados y con el proceso de racionalización como proceso contextual general, Weber aborda en su obra el estudio de la *ciudad medieval*, concibiéndola como un tipo ideal de ciudad caracterizado por el avance del proceso de racionalización. Tras desechar el criterio demográfico como eje transversal de su análisis, Weber (1987) optó por el estudio de las instituciones fundamentales del ámbito urbano, identificando el *mercado* como la organización fundamental de la ciudad medieval europea. Este análisis lo llevó a conceptualizar la ciudad en términos económicos:

Hablamos de ciudad en sentido económico cuando la población local satisface una parte económicamente relevante de su demanda diaria en el mercado local y una parte también esencial mediante productos que los habitantes de la localidad y la población de los alrededores producen o adquieren para colocarlos en el mercado. (Weber, 1987, p. 83)

Pese al surgimiento de ciudades en otras zonas geográficas, el proceso de urbanización que tuvo lugar en Europa poseía para Weber unas características especiales que lo convirtieron en un fenómeno históricamente exclusivo del continente europeo. Junto al mercado y la autonomía política del gobierno local, la distinción de la ciudad europea respecto al resto de organizaciones territoriales precedentes radicó en el surgimiento histórico de una clase social concreta: la burguesía. Para Weber, la acción colectiva de la burguesía, organizada políticamente en torno a unos intereses económicos comunes, erosionó definitivamente el régimen feudal precedente, fomentando el nacimiento de un nuevo modelo de sociedad capitalista que cristalizó espacialmente en el contexto europeo.

1.1.3 *Simmel y la ciudad como variable independiente*

A diferencia de Marx y Weber, Simmel sí consideró la ciudad como objeto de estudio en sí mismo, concibiéndola como un fenómeno autónomo que debía ser estudiado independientemente del proceso de modernización en que se enmarcaba. En su obra, Simmel resaltaba que el desarrollo de las ciudades tendía a sustituir las formas tradicionales y cohesivas de la sociedad agraria anterior, estableciendo un nuevo mundo anónimo, complejo y de distancia entre los individuos (Simmel, 1903/2005). Preocupado fundamentalmente por el mundo de los valores y las emociones, su trabajo abordaba el análisis de la interacción de estas cuestiones y el mundo material, superando la dicotomía *idealista-materialista* dominante en aquella época para aproximarse a posiciones metodológicas más contemporáneas.

Simmel (1900/2013, 1918/2000) centra su análisis en las transformaciones sociales originadas por las ciudades europeas de la modernidad. A su entender, la vida metropolitana se caracterizaba por la contradicción fundamental entre dos tipos de cultura: *la cultura objetiva*, los elementos que las personas producen —arte, ciencia, filosofía, etc.—, y *la cultura subjetiva* —la capacidad del actor para producir y controlar los elementos característicos de la cultura objetiva. En un sentido ideal, la cultura individual determina el desarrollo de la cultura objetiva. Sin embargo, en el mundo moderno la cultura objetiva domina y constriñe a la otra, entrando en contradicción con los actores que la creaban y alienando la naturaleza original de la cultura subjetiva.

Las ciudades de la modernidad son consideradas por el autor como el escenario fundamental del crecimiento de la cultura objetiva y de la decadencia de la cultura individual (Simmel, 2005). Para Simmel, uno de los elementos específicos de la urbe moderna era la predominancia de la economía monetaria, proceso que para él acentuaba las tendencias de expansión de la influencia de la cultura objetiva sobre el conjunto del sistema social. No obstante, Simmel también reivindicaría en su estudio los efectos liberadores de la ciudad, y afirmaría, paradójicamente, que las personas eran más libres en las urbes modernas de su tiempo que en las pequeñas organizaciones territoriales del pasado.

En la obra de Simmel se encuentran las primeras trazas de una verdadera sociología urbana, en la medida en que centra su análisis en un fenómeno concreto de la realidad: el estilo de vida que se desarrollaba en las ciudades de la modernidad. Simmel consideró que la vida urbana hacía a los individuos más autónomos e individualistas, pero también más desprotegidos, ya que las redes sociales de protección que existían en el pasado tendían a desaparecer. Estas ideas tendrían un gran calado en la sociología urbana posterior e influiría notablemente en las obras de autores de la Escuela de Chicago como Louis Wirth (1962)

1.2 El problema de la vivienda y el espacio en las ciencias sociales

El análisis de la gentrificación constituye un fenómeno relativamente reciente dentro del ámbito de la sociología urbana. Sin embargo, el estudio del problema de la vivienda ha constituido uno de los temas de estudio prioritarios de la ciencia social desde sus orígenes (Leal, 1979). Por ende, antes de entrar de lleno en el análisis de la gentrificación, resulta conveniente desarrollar un breve recorrido histórico para exponer cuáles han sido los principales enfoques que han abordado esta problemática.

Como señala Cortés (1995, p. 51), el inicio de las investigaciones sociales sobre el problema de la vivienda se sitúa en Europa en el siglo XIX. Estos primeros estudios venían motivados por la creciente sensibilidad de las clases burguesas europeas ante los problemas sociales que emergieron con el advenimiento del nuevo modelo de sociedad capitalista-industrial. Enmarcado en un proceso concatenado de industrialización, urbanización y emigración campo-ciudad, los problemas de salud, vivienda y deterioro de la moral y de las costumbres tradicionales se convirtieron en una de las preocupaciones fundamentales de médicos, moralistas e intelectuales (Díaz Zoido, 1992).

Ante las pésimas condiciones de vida experimentadas por el proletariado durante aquella etapa, la respuesta de la burguesía “se produce como consecuencia de la extensión de la conciencia de que este problema social podía acarrear conflictos sociales de la suficiente entidad como para socavar sus privilegios sociales” (Cortés, 1995, p. 55). Por tanto, el problema de la vivienda obrera comenzó a preocupar a la burguesía, no por razones altruistas, sino para defender sus propios intereses económicos de clase:

El crecimiento de la población y la demanda de alojamientos permiten a la burguesía naciente iniciar un proceso a gran escala de especulación del suelo y de producción de la mercancía de la vivienda, lo cual se convierte en una fuente importante de especulación de capital. El espacio urbano, la ciudad toda, adquiere un valor de cambio, más importante y por encima de su valor de su uso. (Capel, 1983, p. 20)

En este primer período se llevaron a cabo investigaciones y trabajos de salud pública, que trataban de investigar cuál era la relación entre las altas tasas de mortalidad y las condiciones de insalubridad y hacinamiento que caracterizaba el hábitat de los barrios obreros (Cortés, 1995). Como indica Alcaide (1999), estos estudios constituyeron la base de la doctrina higienista que promovió la intervención pública sobre los barrios obreros desde el siglo XIX:

La voluntad intervencionista, estaba basada en las mejoras que comportaba la prevención o profilaxis. Todo este conocimiento enraizado en una escala de valores que implicaba un determinado comportamiento personal y social, acorde con el optimismo racionalista y con el idealismo romántico implícito en la doctrina higiénica. (Alcaide, 1999, p.6)

El rápido crecimiento demográfico de las ciudades generó una intensa demanda de alojamientos que el sistema fue incapaz de resolver de forma adecuada. En este contexto, el crecimiento de la población y el aumento de la necesidad de alojamientos permitieron a la burguesía iniciar un proceso general de especulación del suelo que transformó la vivienda en una fuente importante de acumulación de capital (Capel, 1983). Como exponente del proceso de alienación capitalista, la vivienda, el espacio y la ciudad adquirieron bajo el capitalismo un nuevo *valor de cambio* que comenzó a prevalecer por encima de su *valor de uso* (Lefebvre, 2017; Madden y Marcuse, 2018).

Ante esta situación, el nacimiento de la sociología como disciplina científica en el siglo XIX contribuyó a la consideración de la vivienda como objeto específico de investigación, incentivando el desarrollo de una notable tradición de estudios teóricos y empíricos en torno a esta problemática. Con el fin de profundizar en el conocimiento de dichos enfoques, a lo largo de este epígrafe se exponen algunas de las principales aproximaciones que han investigado esta cuestión desde las ciencias sociales.

1.2.1 Engels y el problema de la vivienda bajo el capitalismo industrial

A diferencia de sus trabajos con Marx, Engels sí desarrolló en solitario algunos estudios sobre cuestiones específicamente urbanas, siendo el primer autor que procedió al análisis socioeconómico de las ciudades industriales de Inglaterra (Engels, 1845/2020). En su investigación, el autor subrayaba que la densidad urbana concedía a las relaciones sociales la huella de la indiferencia, el aislamiento y el conflicto, de tal modo que en la ciudad se expresaban paradigmáticamente las consecuencias más negativas que se generaban bajo el régimen capitalista.

Engels realizó un estudio sobre las condiciones de vida de las clases trabajadoras en las ciudades de su tiempo. En su análisis de la ciudad de Manchester, desarrolló un estudio sobre el proceso de segregación residencial de las clases populares de la metrópoli. Engels remarcaba que la ciudad constituía una clara manifestación del régimen de explotación que emergía con el capitalismo industrial de su época, de tal manera que las clases dominantes dominaban los entornos privilegiados y las clases trabajadoras se concentraban en barrios degradados:

La ciudad está construida de una manera tan particular que se puede vivir allí durante años, entrar y salir de ella diariamente sin divisar jamás un barrio obrero, ni encontrarse con obreros ... Ello se debe principalmente a que los barrios obreros —por un acuerdo inconsciente y táctico, así como por intención consciente y declarada— son separados con el mayor rigor de las partes de la ciudad reservadas para la clase media. (Engels, 2020, p. 94)

Años más tarde, Engels (1873/2006) abordó la cuestión del problema de la vivienda en Alemania. Refutaba en su estudio las tesis defendidas por los pensadores de la escuela proudhoniana, quienes señalaban que la relación de subordinación que sufrían los obreros industriales con los propietarios de las viviendas en que residían seguía la misma lógica que la relación de dominación mantenida en la esfera de la producción. En consecuencia, para lograr su emancipación, los obreros industriales debían acceder a la propiedad de la vivienda, de la misma forma que debían acceder a la propiedad de los medios de producción (Mülberguer, 1872).

Engels criticaba estas teorías por considerar que las propuestas planteadas para solucionar el problema eran reformistas y burguesas, más propias de los intereses de los

artesanos y campesinos propietarios que del proletariado industrial. Engels advertía en su análisis del riesgo que este tipo de enunciados podían suponer para la clase obrera, ya que podían llevar al proletariado a adoptar posiciones conservadoras y contrarrevolucionarias.

Engels concebía el problema de la vivienda no como la situación de precariedad habitacional que sufría la clase trabajadora, sino como el paulatino empeoramiento de las condiciones habitacionales de grandes sectores de población, condiciones que se reflejaban tanto en el alza del precio de la vivienda en régimen de alquiler como en el hacinamiento que sufrían los grupos de población más precarios. En su opinión, la solución del problema de la vivienda y de la degradación urbana, así como de la segregación, sería del todo imposible sin destruir antes las bases económicas que originaban estos fenómenos: la propiedad privada del suelo y de los medios de producción, base de la distribución inequitativa de la riqueza.

La misma necesidad económica que los había hecho nacer en un lugar los reproduce más allá; y mientras exista el modo de producción capitalista, será absurdo querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte la suerte del obrero. La solución reside únicamente en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación por la clase obrera misma de todos los medios de subsistencia y de trabajo. (Engels, 2006, p. 80)

Aunque Engels (1873) no abordó el fenómeno de la gentrificación como tal —el concepto de gentrificación fue acuñado casi cien años más tarde por la socióloga británica Ruth Glass (1964)—, sí emprendió en su obra el análisis del proceso de *haussmannización* que tuvo lugar en París en el siglo XIX, fenómeno que ha sido entendido por algunos autores contemporáneos como un proceso temprano de gentrificación (Harvey, 2013; Lees et al., 2008; Smith, 1996). Al respecto, Engels apuntaba que las operaciones de restructuración y regeneración urbana planteadas por Haussmann en París se extendieron por otras ciudades europeas durante las décadas siguientes, y siempre generaban el mismo efecto: el avance de la especulación inmobiliaria y el desplazamiento de los obreros del espacio regenerado.

1.2.2 La escuela ecológica y la zona de transición

El problema de la vivienda y el espacio constituyó uno de los temas prioritarios de la investigación sociológica de principios del siglo XX. Entre los diversos enfoques que han

analizado esta cuestión se encuentra el denominado *análisis ecológico de la vivienda*, perspectiva teórica enmarcada dentro de la Escuela Sociológica de Chicago que dominaría los estudios de sociología urbana durante los años veinte y treinta del siglo XX.

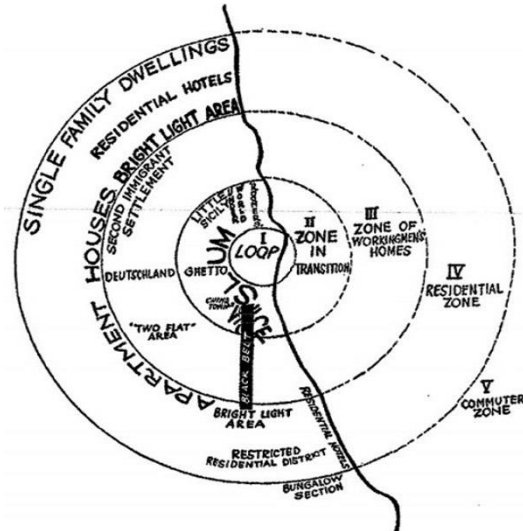
La Escuela Sociológica de Chicago, también conocida como Escuela Ecológica, hace referencia al primer corpus principal de trabajos de sociología urbana que emergieron en los años 1920 y 1930 en la Universidad de Chicago. En el contexto de predominio de ideas positivistas y evolucionistas, los científicos sociales de Chicago adoptaron como objeto de estudio las relaciones entre el ser humano y el medio natural, influidos por la ecología y las ciencias de la naturaleza. En este marco, el objetivo de la Escuela Ecológica era desarrollar un marco general de análisis que explicase los fenómenos urbanos como consecuencias naturales derivadas de los procesos de adaptación del conjunto social al medio ecológico circundante.

El enfoque ecológico concebía la vivienda como uno de los principales indicadores de las características socioeconómicas del espacio urbano, de tal modo que el proceso de degradación de los edificios a lo largo del tiempo conllevaba la paulatina sustitución de los antiguos residentes por otros de menor renta de manera natural. A partir de este planteamiento, los estudios de esta corriente centrarían su análisis en los procesos de crecimiento y diferenciación de las ciudades norteamericanas a lo largo del tiempo.

En esta línea, Burgess (1925/1984) desarrolló un modelo teórico de la estructura interna de las ciudades, señalando que el progreso de las metrópolis occidentales daba lugar de manera natural al desarrollo de distintas zonas concéntricas diferenciadas según los usos del suelo y el espacio social de cada espacio. Según el modelo de zonas concéntricas de Burgess, el crecimiento espacial de las ciudades daba lugar de forma natural a la conformación de cinco zonas diferentes: 1) el centro, núcleo originario de la ciudad en donde se concentraban las funciones políticas y económicas del territorio; 2) la zona de transición, espacio degradado en donde se ubicaban diferentes usos del suelo con comercios, almacenes, industrias y áreas residenciales deterioradas; 3) el área residencial de clase trabajadora, habitada por trabajadores que habían huido del área deteriorada; 4) el área residencial de clase media, habitada por una población socialmente estable y compuesta por obreros y empleados del comercio y la industria, y 5) el área residencial

de clase alta, ocupada por familias de clase acomodada que habitan en viviendas de gran calidad en la periferia suburbana (véase Figura 1).

Figura 1. Modelo de las zonas concéntricas de Burgess



Fuente: Burgess (1984).

El elemento más valioso de su teoría sería la conceptualización de la denominada *zona de transición*, zona degradada próxima al centro de la ciudad en la que se concentraban los grupos de población con menos recursos de la ciudad. En esta se localizaban los edificios más viejos y menos deseables, y era por ello una zona mayoritariamente ocupada por las minorías étnicas de inmigrantes recién llegados. En este contexto, los especuladores se reservaban grandes cantidades de suelo en las áreas adyacentes al centro, en previsión de una futura expansión de este: ello incrementaba la escasez de vivienda, elevaba los precios y llenaba el entorno de solares vacíos y edificios abandonados. El resultado principal de esta dinámica era la huida de los grupos con posibilidades económicas de traslado, y la paulatina concentración de los grupos de población más empobrecidos en estos espacios deprimidos.

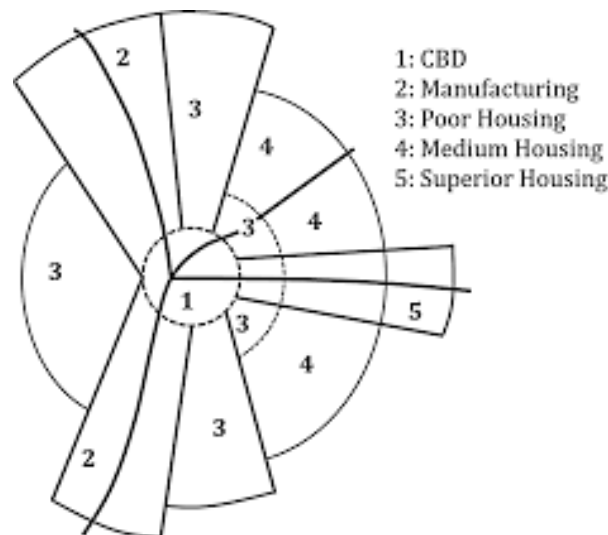
La combinación de distintas áreas concéntricas convertía la ciudad en un mosaico de pequeñas comunidades, separadas social y espacialmente unas de otras y con poca interpenetración entre sí. Desde esta perspectiva, la función fundamental de la sociología urbana debía ser estudiar la organización social de cada una de las zonas de la urbe, definidas por McKenzie (1974) como *comunidades urbanas*. La existencia de distintas

áreas socialmente diferentes dentro de la misma ciudad era definida fundamentalmente por los procesos de segregación residencial socioeconómica:

Todo área de segregación es resultado de la actuación fuerzas selectivas. De ordinario, sin embargo, hay un atributo de la selección que es siempre más dominante en una segregación concreta. La segregación económica es la forma más primaria y general. Es resultado de la competencia económica, y determina las unidades básicas de distribución ecológica. Otros atributos de la segregación, como lenguaje, raza o cultura, funcionan en el seno de las esferas de los adecuados niveles económicos. (McKenzie, 1974, p. 66)

Los cambios suscitados en la ciudad de Chicago durante los años treinta provocaron que el modelo concentrico de Burgess fuese revisado posteriormente. Destaca en este sentido el esquema de la ciudad sectorial de Hoyt (1939), el cual añadía en su análisis la influencia ejercida por algunos factores —ejes y rutas de transporte, poder de atracción de las clases altas del centro financiero— en la distribución espacial de la población (véase Figura 2). En este contexto, Hoyt indicaba que las áreas de la zona de transición, zonas colindantes con el centro político y financiero de la ciudad, no se degradaban sino que, por el contrario, estaban experimentando un incipiente proceso de revitalización cuyo verdadero alcance no se percibiría hasta décadas después: el proceso de gentrificación de las zonas cercanas al centro histórico de la ciudad.

Figura 2. Modelo sectorial de Hoyt



Fuente: Hoyt (1939).

Las tesis ecológicas dominarían los estudios de sociología urbana hasta finales de la década de los años cuarenta. Desde ese momento, su desdén por la influencia de los

factores económicos y políticos sobre la evolución de las ciudades y la minusvaloración de los métodos cuantitativos darían lugar a la pérdida progresiva de su influencia durante las décadas posteriores. Asimismo, Giddens y Sutton (2013, p. 249) añaden que los modelos de organización espacial desarrollado por los investigadores de Chicago procedían de la experiencia estadounidense y solo se adecuaban a ciertos tipos de ciudad norteamericana, de modo que presentan un encaje problemático para las ciudades de Europa, Japón, o de las del mundo en vías de desarrollo.

A pesar de sus deficiencias, el enfoque ecológico ha sido importante para el desarrollo de la sociología urbana, tanto por el volumen de investigación empírica que ha suscitado como por su valor como perspectiva teórica. Para Cortés (1995, p. 69), las principales aportaciones del enfoque ecológico en el estudio de la vivienda son: 1) concebir la vivienda como lugar separado del ámbito del trabajo; 2) entender la vivienda como límite diferenciador de la esfera privada, 3) comprender la vivienda como connotación concreta de las clases sociales.

1.2.3 El urbanismo como modo de vida

Las tesis ecológicas defendidas por los pensadores de la Escuela de Chicago serían cuestionadas desde otros enfoques de la sociología durante las décadas posteriores. El determinismo ecológico y la explícita neutralidad política de la corriente serían criticados por otras teorías que remarcaban la influencia ejercida por otras variables como la clase, la ocupación, la etnicidad o el género en la explicación de cómo y por qué las ciudades se desarrollaban de un modo determinado.

Una de las críticas más importantes procedería del *enfoque culturalista* comandado por Louis Wirth y que conceptualiza el urbanismo como el *modo de vida* característico de la sociedad moderna (Wirth, 1962). Encuadrado en el enfoque ecológico², su posición se distanciaría paulatinamente del pragmatismo de la corriente dominante, de tal modo que sus análisis se enfocarían tanto en los problemas sociales de la ciudad de su época como en los mecanismos sociales que estaban detrás de estos.

² Wirth se distanciaría de la corriente ecológica dominante, interesándose por la influencia de la cultura urbana sobre las dinámicas sociales de las ciudades norteamericanas.

Solo en tanto que el sociólogo posea una concepción clara de la ciudad como una entidad social y una teoría practicable del urbanismo, puede esperar el desarrollo de un cuerpo unificado y confiable de conocimientos, cosa que ciertamente no ocurre con la sociología urbana de nuestros días. (Wirth, 1962, p. 24)

De acuerdo con Simmel, Wirth defiende que una ciudad es “un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos” (Wirth, 1962, p. 167). Desde su punto de vista, estas tres características eran los factores que condicionaban las conductas sociales desarrolladas por los actores en el medio urbano. No era por tanto la forma territorial del espacio, sino el contenido social, derivado de la dinámica asociativa que tenía lugar en la ciudad, lo que determinaba la explicación del fenómeno urbano. La ciudad se define, por ende, por la gestación de un *modo de vida* distintivo, caracterizado por la sustitución de lazos primarios por secundarios, el debilitamiento de los lazos de parentesco y de la familia y la socavación de las bases tradicionales de la solidaridad social.

Siguiendo a Weber, Wirth elabora una tipología de ideales de comunidad, distinguiendo entre la *sociedad urbana industrial* y la *sociedad rural tradicional*. En su análisis de las comunidades urbanas, Wirth incide en los principales efectos derivados del desarrollo de las ciudades: los cambios suscitados en las relaciones sociales intraurbanas y el debilitamiento de las estructuras de cohesión social existentes. En su opinión, la ciudad moderna ejercía un impacto negativo sobre el orden moral de la sociedad, y en ello encontraba el factor causal de los problemas sociales de las comunidades urbanas. No obstante, Wirth nunca fue un defensor de la sociedad agraria y, de modo similar a Simmel, alabó la cultura urbana occidental, ya que la consideraba el vector de cambio fundamental de la civilización más avanzada de la historia.

1.2.4 Henri Lefebvre y el derecho a la ciudad

Tras la Segunda Guerra Mundial, la transformación de las sociedades occidentales y la aceleración del proceso de urbanización dio lugar a que los enfoques teóricos que habían dominado la sociología urbana hasta entonces entraran paulatinamente en crisis. Junto al desarrollo urbano registrado, otros procesos como el crecimiento económico, la aparición de nuevos modelos de estratificación social y el surgimiento de nuevos movimientos

sociales posmaterialistas dieron lugar a finales de los años sesenta a la aparición de nuevas corrientes que impulsaron el avance de la disciplina hacia nuevas direcciones teóricas.

En este contexto, es relevante la figura de Henri Lefebvre, principal exponente del *marxismo humanista* surgido en Francia en respuesta al *marxismo estructuralista* de Althusser y Castells. Tras una primera etapa vinculada a los ámbitos de la filosofía y la política, la contribución de Lefebvre en los estudios de sociología urbana comienza a finales de la década de los años sesenta, momento en el que se interesa por la temática de la vivienda al calor de los procesos de gentrificación y mercantilización del centro de la ciudad de París.

Frente a otros autores marxistas, más preocupados por integrar el fenómeno urbano dentro de la teoría de los modos de producción, Lefebvre (2013) trabaja en el desarrollo de una teoría del espacio. El autor concibe el espacio como un producto social fundamental para la reproducción del sistema capitalista. Dada su centralidad, la producción del espacio es dirigida por las clases dominantes, a fin de reproducir su dominación sobre el conjunto del sistema social. Por consiguiente, Lefebvre defendía la necesidad no solo de estudiar el proceso de (re)producción del capital, sino también cómo se (re)produce el espacio a lo largo del tiempo, ya que este tiene consecuencias históricas, al servir de soporte para la reproducción de las relaciones sociales:

La naturaleza social de las fuerzas productivas se vislumbra hoy en la producción social del espacio. La producción del espacio no es ciertamente un hecho históricamente nuevo; los grupos dominantes plasmaron siempre su espacio urbano. El hecho nuevo, en cambio, es evidente en la extensión sin precedentes de la actividad productiva, donde el capitalismo está interesado en emplear el espacio en la producción de plusvalía. (Lefebvre, 2013, p. 126)

Lefebvre subrayaba el impacto negativo que las ciudades occidentales habían experimentado bajo el contexto del capitalismo industrial. A su juicio, la historia de las sociedades urbanas reflejaba cómo, con la evolución de las relaciones sociales de opresión —relaciones de servidumbre bajo el feudalismo— en relaciones de explotación —burguesas e industriales bajo el capitalismo—, el *valor de uso* se había subordinado al *valor de cambio*. El proceso de urbanización capitalista implicaba una racionalización

que fragmentaba el espacio urbano, en un proceso de alienación que suponía finalmente la propia destrucción de la ciudad:

La ciudad y la realidad urbana son reveladoras del *valor de uso*. El *valor de cambio*, la generalización de la mercancía a través de la industrialización, tienden a destruir —subordinándola— la ciudad y la realidad urbana, refugios del *valor de uso*. (Lefebvre, 2017, p. 26)

Lefebvre criticó los términos en que se estaban desarrollando los procesos de rehabilitación del centro histórico de París. Ya que consideraba que la intención de la rehabilitación era *museificar* el centro y atraer nuevos residentes acomodados y turistas, de tal modo que el espacio estaba perdiendo su carácter residencial en favor de los intereses económicos de la ciudad. Ante estas circunstancias, Lefebvre (2017) reivindicaba el *derecho a la ciudad* como uno de los derechos fundamentales del ser humanos; esto es, el derecho a la ciudad como lugar de encuentro, la ciudad del *valor de uso*, de todos y para todos, que emergería como escenario de la futura revolución emancipadora.

1.2.5 Manuel Castells. El problema de la vivienda en la ciudad informacional

Frente al marxismo humanista de Lefebvre, el marxismo estructuralista de Louis Althusser penetraría en los dominios de la sociología urbana de la mano de Manuel Castells. En discusión con Lefebvre, a quien cuestionaba el escaso rigor científico de su obra, Castells se comprometió firmemente con el empirismo, ya que afirmaba que toda sociología urbana que no partiese de esta presunción —como la desarrollada hasta entonces por la Escuela de Chicago o por el propio Lefebvre— no era más que ideología carente de contenido científico (Castells, 2004).

Castells niega el supuesto poder explicativo otorgado al urbanismo y al espacio urbano. Refutando la tesis de Lefebvre, Castells sostiene que no puede haber una teoría del espacio *per se*, ya que esta se encuentra necesariamente imbricada con las teorías generales de la estructura y el sistema social, de tal modo que el proceso determinante en la sociedad sería el de la industrialización y no el de la urbanización. En su opinión, el

espacio geográfico constituye una expresión de la estructura social en que se enmarca, y la sociedad contemporánea es la proyección de la sociedad capitalista.

De esta forma, la principal crítica de Castells a la sociología urbana previa se dirigía a rebatir el supuesto de que el medio urbano constituía el factor causal de un modo de vida determinado, y a demostrar que quien realmente generaba los problemas urbanos, la desigualdad social y la segregación residencial, era el capitalismo. En esta línea, identificaba en el ámbito de la producción privada de viviendas al máximo responsable del problema de la vivienda de las sociedades capitalistas, por lo que consideraba que su solución pasaba por apuntalar “la intervención permanente de los organismos públicos a nivel local y global” (Castells, 2004, p. 191).

Conceptualizar la vivienda como un efecto directo de la estructura social conlleva la necesidad de subrayar la crisis permanente que este bien ha suscitado a lo largo de la historia para los grupos de población vulnerable. Para Castells, la vivienda se constituye como uno de los principales problemas de la población de las ciudades contemporáneas:

El problema de la vivienda es ante todo el de su penuria. Falta de confort y de equipamientos, superpoblamiento —a pesar de que en algunas viviendas exista despoblamiento—, vetustez, insalubridad, hacen de este problema una experiencia vivida por una gran parte de la población. (Castells, 2004, p. 177)

Castells (1995) plantea en su investigación la creciente polarización social y urbana registrada en las ciudades occidentales de finales del siglo XX. Según su parecer, los cambios acontecidos en la estructura productiva y la creciente globalización de la economía incitaron, desde los años setenta, a la polarización en diferentes dimensiones de las sociedades urbanas, como el uso del espacio, la estructura ocupacional, el mercado inmobiliario y los patrones de consumo.

La creciente polarización socioespacial de las ciudades occidentales se plasma en una diversidad de espacios sociales que mantienen muy poco contacto entre sí, y que presentan diferentes estilos de vida y usos del espacio urbano. Al hilo de esto, Castells (1995) advierte que la *ciudad informacional* se ha convertido en un mosaico en el que, mientras los grupos peor posicionados en la estructura social viven en comunidades

cultural y territorialmente segregadas, la elite de la economía de la información desarrolla sus vidas en barrios privilegiados en los que organizan su consumo, trabajo y residencia. Como resultado, el espacio urbano se convierte en un espacio altamente segregado y desigual que reproduce espacialmente la existencia de estructura social igualmente polarizada o dual.

En un prelude de lo que a la postre conformaría su tesis de la *sociedad informacional*, Castells (1995) hace referencia a la influencia de TIC en la producción del espacio urbano. El autor enfatiza en que al espacio geográfico se le añade una nueva lógica espacial surgida con el avance del desarrollo tecnológico: *el espacio de los flujos*, concepto que define como “las secuencias de intercambio e interacción determinadas, repetitivas y programables entre las posiciones físicamente inconexas que mantienen los actores sociales en las estructuras económicas, políticas y simbólicas de la sociedad” (Castells, 1996, p. 483). Desde su punto de vista, la hegemonía de esta nueva lógica espacial en el nuevo orden social ha dado lugar a una *nueva era de tiempo sin tiempo*, en la que la información está disponible inmediatamente en cualquier lugar del mundo.

1.2.6 La ciudad posindustrial y el debate ciudad dual / ciudad cuarteada

El interés en torno a la influencia de los procesos de globalización y desindustrialización sobre la estructura social y urbana de las sociedades urbanas se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la sociología urbana contemporánea. Tras décadas de crecimiento económico y de reducción de las desigualdades, los cambios sociales y urbanos suscitados en las sociedades occidentales durante los años setenta y ochenta impulsaron el interés de la disciplina por explicar la configuración socioespacial de las emergentes ciudades posindustriales de la época.

En relación con el cambio de la estructura productiva, Sassen (1991) señala que las transformaciones de esta promueven la emergencia de nuevas formas socioespaciales; el concepto de la *ciudad dual* de Sassen explica que los procesos de globalización y desindustrialización polarizaron la estructura social y urbana de tres de las metrópolis más importantes de la economía mundial —Nueva York, Londres y Tokio. En su opinión, la emergencia de un nuevo modelo productivo posindustrial promovió la aparición de una

nueva estructura ocupacional dual, caracterizada por el incremento de los trabajadores del sector servicios altamente cualificados —profesionales, analistas, directivos, etc.—, así como de los ocupados en empleos precarios y mal remunerados que la clase de altos ingresos necesita para poder mantener su estilo de vida —personal de los servicios de limpieza, transporte, cuidados, restauración, etc.

Según la autora, la polarización de la estructura urbana es una de las consecuencias más relevantes de esta dinámica, ya que la polarización de la estructura social de estas ciudades incitaba el incremento de la segregación residencial socioeconómica, especialmente en el caso de los grupos desfavorecidos. De este modo, el resultado principal de esta dinámica es el avance hacia modelos urbanos polarizados, en un proceso caracterizado por la gentrificación de los centros y la suburbanización de la pobreza y los grupos desfavorecidos. Para Sassen, esta tendencia hacia la polarización social y urbana de las ciudades globales formaba parte de una dinámica urbana desigualitaria en la que el crecimiento económico hace aumentar la desigualdad.

La tesis de la ciudad dual ha sido objeto de críticas por parte de algunos autores, debido a su simplicidad, su inexactitud y/o su difícil ajuste para las ciudades del contexto europeo (Hamnett, 1994; Harloe y Fainstein, 1992; Marcuse y Van Kempen, 2000). En primer lugar, Harloe y Fainstein (1992) subrayan que el cambio de la estructura productiva conlleva una serie de impactos más complejos que la mera polarización social y urbana que destaca Sassen. En esta línea, Hamnett (1994) indica que, junto a la relevancia de los factores estructurales de globalización y desindustrialización, otros elementos influyen en la evolución de la estructura social, caso de los cambios acaecidos en la estructura de los hogares o los efectos de las políticas redistributivas del Estado de Bienestar. Hamnett señala que en el contexto de las ciudades europeas solo ha aumentado el peso de los profesionales, si bien su posición ha sido refutada por no incorporar en su análisis a los desempleados y a las minorías étnicas (Burgers, 1996).

Tras estas aportaciones subyace la idea de que el modelo de la ciudad dual de Sassen no es válido para explicar el contexto de todas las ciudades occidentales. Al respecto, Marcuse y Van Kempen (2000) aportan el concepto de *quartered city* (*ciudad cuarteada*), modelo con el que describen la realidad de las metrópolis del contexto europeo. Desde su perspectiva, la principal característica de esta teoría es el papel

desempeñado por el Estado en la organización socioespacial de las ciudades. De este modo, los autores remarcan que las tendencias globales son influenciadas por la política y su intervención en la realidad económica y social de la ciudad, mediante la regulación de los mercados de trabajo, las políticas de vivienda y de bienestar, las operaciones de regeneración urbana, la creación de infraestructuras y equipamientos, etc.

De acuerdo con Sassen, los autores indican que los procesos de globalización y tercerización han fomentado el incremento de la desigualdad urbana, pero en su opinión esta dinámica se manifiesta espacialmente de un modo más complejo que el descrito en el modelo de la ciudad dual. Frente a la polarización, Marcuse y Van Kempen advierten que el contexto actual se describe por el incremento de la fragmentación urbana, así como de las desigualdades que separan cada una de las zonas de la ciudad. Por tanto, no se trata tanto de un nuevo modelo espacial como de la acentuación de lógicas previas, con grandes diferencias entre los distintos espacios urbanos.

Por ende, se advierte que, más allá de sus diferencias, los modelos de la ciudad dual y de la ciudad cuarteada convergen al señalar que el avance de los procesos de globalización y desindustrialización ha intensificado el incremento de la desigualdad y de la segregación en las principales ciudades del mundo, algo que han confirmado estudios comparativos recientes (Tammaru et al., 2016; Van Ham et al., 2021). Como resultado, las metrópolis europeas, históricamente caracterizadas por su alta integración social (Hassermann y Haila, 2005), estarían convergiendo en modelos urbanos polarizados.

1.2.7 El concepto de vulnerabilidad social y su aplicación al espacio urbano

El concepto de *vulnerabilidad social* fue aplicado con gran éxito en el ámbito de la sociología por Robert Castel (1991), el cual definió el concepto como un estado social intermedio situado entre las zonas de integración y exclusión social. Para este autor, la vulnerabilidad puede explicarse a partir del análisis de dos dimensiones fundamentales: la situación laboral y las relaciones interpersonales de los individuos, cuestiones relacionadas tanto con la situación económica del entorno como con la condición social de los sujetos. Así, la integración se define por la tenencia de un trabajo estable y unos lazos relacionales fuertes; la vulnerabilidad, por la existencia de una situación laboral

precaria y unas relaciones frágiles, y la exclusión, o desafiliación, por la desvinculación del mundo laboral y la presencia de situaciones de desamparo y aislamiento social.

Es evidente que durante las últimas décadas la dinámica de las sociedades occidentales ha experimentado una cierta regresión, interrumpiendo las tendencias de crecimiento y desarrollo experimentadas durante las décadas posteriores a la Segunda Guerra Mundial. En este sentido, el surgimiento de nuevas manifestaciones de paro estructural, precarización y segmentación laboral (Rifkin, 1995), la emergencia y acentuación de diferentes formas de desigualdad, pobreza y marginalidad urbana (Wacquant, 2007a) y el debilitamiento y crisis de instituciones regulatorias básicas como el Estado de Bienestar (Del Pino y Rubio, 2016; Moreno, 2013) y/o la familia (Bauman, 2003) han provocado que la exposición de los individuos a situaciones de inestabilidad y riesgo hayan aumentado significativamente (Beck, 1999), acrecentando, en consecuencia, las franjas de vulnerabilidad existentes.

Aplicada al espacio urbano, Alguacil (2006) define el concepto de *vulnerabilidad urbana* como aquel fenómeno urbano en el que “toda esperanza de movilidad social ascendente, de superación de su condición social de exclusión o próxima a ella, es contemplada como extremadamente difícil de alcanzar” (p. 161). Esta definición contempla las dimensiones económica y social propuestas por Castel, imbricándose directamente con los ámbitos del empleo, la vivienda, las relaciones sociales y las percepciones subjetivas que los individuos desarrollan respecto a su entorno inmediato. Por ende, la característica fundamental del concepto es su multidimensionalidad, definiéndose por la interrelación de procesos de naturaleza muy distinta.

1.2.8 Urbanismo posmoderno y nuevos estudios de gentrificación

La idea de posmodernidad hace referencia a la premisa de que la era moderna está terminando o ha terminado y que hemos entrado en la nueva época histórica de la posmodernidad (Ritzer, 1997). Según Harvey (1989b), desde 1973 habría tenido lugar la emergencia de una nueva etapa histórica que, ligada a la transformación de los medios y relaciones de producción —tránsito de la sociedad industrial fordista a un nuevo paradigma posindustrial de acumulación flexible—, estaba produciendo grandes cambios en el conjunto de las sociedades occidentales.

El término posmodernidad expresa una ruptura con la modernidad, entendida esta como un fenómeno caracterizado por el pensamiento ilustrado y la idea de progreso. En este marco, el nacimiento del posmodernismo como pensamiento y crítica cultural se encuentra en la filosofía, la lingüística, los estudios culturales, pero también, y muy notablemente, en los campos del urbanismo y la arquitectura. Para Lemert (1990), el nacimiento del posmodernismo se puede situar simbólicamente en 15 de julio de 1972, momento en el que se destruyó el proyecto de viviendas sociales de Pruitt-Igoe en Saint Louis:

Este enorme proyecto de construcción de viviendas en Saint Louis representaba la arrogante creencia modernista de los planificadores y los arquitectos de que mediante la construcción del mayor y más grande proyecto público de viviendas se podía erradicar la pobreza y la miseria humana. Haber reconocido, y destruido. El símbolo de esa idea supuso admitir el fracaso de la arquitectura modernista y, consecuentemente, de la modernidad. (Lemert, 1990, p. 233)

El auge del pensamiento posmoderno ha tenido un fuerte impacto en la evolución de la sociología urbana contemporánea. Se observa en este caso el desarrollo de nuevas líneas teóricas y de investigación que abordan cuestiones vinculadas a la globalización, la terciarización, la urbanización masiva, la transformación de la estructura ocupacional, la polarización y segregación socioespacial, los nuevos movimientos sociales, el género, la inmigración, el control social, el medioambiente, etc. De acuerdo con algunos de los cánones típicos del pensamiento posmoderno, la nueva sociología urbana de finales del siglo XX e inicios del XXI ha tendido a adoptar los aportes de otras disciplinas que abordan el estudio del espacio urbano, caso de la geografía, la antropología, la economía, la ciencia política, la demografía, etc.

En su análisis de la evolución de la sociología urbana contemporánea, Ullán (2014, p. 131) sostiene que una de las formas en que se reflejan los procesos posmodernos en la ciudad contemporánea es en una desarticulación entre función y forma. Sometidos a las necesidades de las nuevas formas de producción y reproducción postindustrial y a la organización del trabajo posfordista, edificios, calles, e incluso barrios y ciudades enteras son refuncionalizados; a través de este proceso de alienación los principios de abstracción, cuantificabilidad e intercambiabilidad del valor de cambio se trasladan al territorio (Franquesa, 2007, p. 127).

Con el avance del proceso de globalización económica y la irrupción del neoliberalismo como marco ideológico dominante a nivel mundial, una de las líneas de investigación principales de la sociología urbana contemporánea se ha dirigido al estudio del denominado *urbanismo neoliberal*³ (Franquesa, 2007; Hackworth, 2007; Smith, 2005). Este sería el modelo de urbanismo emergente a partir de la reestructuración del capitalismo en los años setenta, inherente a la paulatina hegemonía de las ideas neoliberales y de los cambios en la regulación económica que tienden a etiquetarse como posfordistas (Díaz-Parra y Roca, 2021, p. 194)

En un contexto de fuerte desregulación y descentralización económica, la ciudad deviene en el principal actor del capitalismo contemporáneo (Sassen, 1991, 2012). En este marco, *el giro emprendedor de la gobernanza urbana* habría provocado que los ayuntamientos pasasen de ser meros gestores en la distribución de bienes y servicios colectivos a convertirse en verdaderos promotores económicos inmersos en una lógica de mercado (Harvey, 1989a). En lugar de equilibrarse, las ciudades han pasado a competir entre sí para atraer inversiones, residentes y visitantes, fomentando la adopción de estrategias que remarquen la especificidad del espacio metropolitano. De esta forma, el medio urbano ya no es solamente el lugar donde se da el proceso de producción, sino que se ha convertido en sí mismo en el principal recurso de las estrategias de crecimiento económico de la ciudad contemporánea (Franquesa, 2007).

Y entre todos los espacios de la ciudad, hay uno que destaca por su capacidad para vincular lo local con lo global: los centros urbanos (Borja y Castells, 1997). Frente a la homogeneidad social y urbana de las periferias, los centros emergen como los lugares con mayor potencial para desarrollar este tipo de estrategias, debido a razones que incluyen su legado arquitectónico e histórico, así como la concentración en su territorio de los principales centros de educación, cultural y poder (Sorando y Ardura, 2016, p. 82). De este modo, aunque los procesos de abandono y degradación no son exclusivos de los centros, los procesos de regeneración y mercantilización que caracterizan la gentrificación casi siempre se concentran en los entornos históricos y representativos de la ciudad. En este contexto, la gentrificación de los centros históricos aparece como un proceso emblemático de los impactos de la globalización sobre el espacio urbano.

³ Este concepto será analizado en el Capítulo 4 “Neoliberalismo, globalización y ciudad. El contexto económico, político y social de las sociedades urbanas en globalización”

1.3 La sociología urbana en la era actual: tendencias, debates y perspectivas futuras

Durante las últimas décadas, la teoría espacial ha experimentado un notable avance. Como advierten Díaz-Parra y Beltrán (2021, p. 209), nuestra comprensión actual del significado del territorio es más compleja, profunda y autoconsciente que en el pasado. Esta evolución ha permitido una comprensión más precisa y detallada de las complejas interacciones que se establecen entre la sociedad y su entorno espacial, al tiempo que ha destacado la necesidad de abordar el estudio del espacio geográfico de manera específica y autónoma en la investigación social.

Como se ha explicado, la sociología surgió en el siglo XIX con el objetivo de interpretar científicamente el nuevo modelo de sociedad que estaba surgiendo en Occidente en aquella época. En este marco, los primeros analistas no reconocieron a la ciudad moderna como un objeto de estudio en sí mismo, sino más bien como el escenario principal de los procesos característicos de la sociedad emergente. No obstante, aunque los clásicos no estuvieran interesados en el fenómeno urbano de una manera directa y central, la sociología sí emergió desde sus inicios como una disciplina interesada por la cuestión urbana. Esta se caracterizaba por la emergencia y arraigo de distintos problemas sociales, tales como el desempleo, la pobreza, el desarraigo, el hacinamiento, la congestión, etc. En este contexto, el estudio del problema de acceso a la vivienda en condiciones dignas constituyó uno de los temas de estudio prioritarios de la sociología urbana desde los orígenes de la disciplina.

A medida que la urbanización se extendía por todo el mundo, la ciudad se convirtió en un objeto de estudio cada vez más importante para el conjunto de las ciencias sociales, lo que llevó al surgimiento y consolidación de la sociología urbana como una disciplina específica y autónoma. Los estudios urbanos se ampliaron para abarcar una gran variedad de temas, entre los que se incluyen la segregación, el transporte, la movilidad, la cultura urbana, el crimen, la economía, la globalización, la vulnerabilidad, el turismo y muchos otros.

En la actualidad, la ciudad tiene un papel nuevo en la economía global que la distingue como elemento de estudio propio, con sus propios retos y dilemas diferentes de

los que afronta el Estado. La sociología urbana ha evolucionado para desarrollar nuevas líneas teóricas y de investigación que abordan cuestiones vinculadas a la globalización, la terciarización, la urbanización masiva, la transformación de la estructura ocupacional, la polarización social, la segregación residencial, los nuevos movimientos sociales, el género, la inmigración, el control social, el medioambiente, los modelos de gobernanza, etc. Asimismo, la nueva sociología urbana de finales del siglo XX e inicios del XXI ha tendido a dialogar e intercambiar información con otras disciplinas como la geografía, la antropología, la economía, la ciencia política, la demografía, etc.

La cuestión residencial continúa siendo uno de los principales objetos de estudio de las ciencias sociales en la actualidad, ya que los síntomas de la crisis de la vivienda son cada vez más evidentes en todas partes: la carestía de la vivienda no ha dejado de incrementarse (Madden y Marcuse, 2018), el sinhogarismo se ha generalizado (Tezanos et al., 2013), los desahucios y ejecuciones hipotecarias han aumentado exponencialmente (Méndez, 2017), la gentrificación se ha convertido en un fenómeno global (Lees et al., 2016) y la expansión de la segregación está generando ciudades cada vez más fragmentadas y polarizadas (Tammaru et al., 2016; Van Ham, 2020), en las que los espacios de mezcla social están en declive (Sorando y Leal, 2019). En este contexto, la centralidad de las investigaciones y estudios surgidos en torno a procesos inherentes a la dinámica de la ciudad en globalización, como la gentrificación, la turistificación y/o la vulnerabilidad urbana han consolidado la percepción de la emergencia de una nueva cuestión urbana caracterizada por el incremento estructural de la desigualdad social y la segregación residencial socioeconómica.

Capítulo 2. Conceptualizando la gentrificación

Una vez expuestas las principales corrientes teóricas que han abordado el problema de la vivienda y el espacio desde las ciencias sociales, se presenta a continuación el marco teórico de la gentrificación.

2.1 Definición

A pesar de la notable tradición que las temáticas de la vivienda y el espacio han generado dentro de la sociología, el estudio de los procesos de gentrificación en España es relativamente reciente. Como punto inicial, puede señalarse que el concepto *gentrificación* fue progresivamente incorporado en los estudios sociourbanos españoles de finales del siglo XX y principios del XXI (García Herrera, 2001; Martínez i Rigol, 2000; Sargatal, 2001; Vázquez Varela, 1996), importado del discurso científico-social anglosajón.

En primer lugar, es importante resaltar que el concepto de *gentrificación* es un neologismo procedente del inglés y que, si bien en un primer momento su empleo se circunscribía a los círculos de la sociología y el urbanismo, en los últimos años su uso se ha generalizado ampliamente en el conjunto de la sociedad. Según Fundeú (2013) el término gentrificación es una adaptación correcta al castellano del término inglés *gentrification*, siendo el término alternativo más adecuado en español para esta fundación el de *elitización* o, más concretamente, el de *elitización residencial*.

La necesidad de establecer una perspectiva teórica con la que estudiar este fenómeno exige elaborar, como punto de partida, un análisis conceptual del mismo; ello obliga a rastrear los orígenes históricos del término, para lo cual hemos de remontarnos hasta mediados de los años sesenta del siglo XX. Fue entonces cuando la socióloga británica Ruth Glass (1964) utilizó por primera vez el concepto *gentrification*, para denominar los cambios que se estaban produciendo en algunos barrios londinenses deteriorados, tras la entrada de nuevos habitantes de mayor poder adquisitivo. En esas áreas degradadas, la llegada de nuevos vecinos de clase media-alta, *the gentry*, supuso la posterior renovación y rehabilitación del *stock* del parque de viviendas, lo que conllevó su paulatina revalorización. El efecto final del proceso terminó siendo el desplazamiento

de los vecinos de bajos ingresos que habitaban esos barrios con anterioridad, al no poder hacer frente al elevado coste económico que suponía quedarse allí:

Uno a uno, muchos de los distritos de clase trabajadora de Londres han sido invadidos por las clases medias ... Una vez este proceso de gentrificación comienza en un distrito, continua hasta que todos o la mayor parte de los ocupantes originales de clase trabajadora son desplazados y todo el carácter social del distrito cambia. (Glass, 1964, p. 18)

Desde el análisis fundacional de Glass, muchos autores han procedido al estudio y conceptualización de la gentrificación. Entre las distintas aportaciones propuestas para definir el fenómeno puede resaltarse la explicación ofrecida por Hamnett (1984), quien destaca en su descripción la multidimensionalidad del proceso:

Un fenómeno a la vez de tipo físico, económico, social y cultural. La gentrificación habitualmente implica la invasión, por parte de las clases medias y grupos con elevados ingresos, de vecindarios o áreas en decadencia y la reubicación o desplazamiento de gran parte de sus ocupantes originarios. Ello implica la renovación física de lo que frecuentemente es un stock de vivienda en grave estado de abandono y su renovación o mejora a fin de satisfacer las demandas de sus nuevos ocupantes. En este proceso, el parque de viviendas afectado, haya sido o no renovado, experimenta un significativo aumento de precios. (Hamnett, 1984, p. 294)

Por su parte, Smith (1987) señala que la gentrificación es un proceso por el cual determinados barrios o zonas urbanas son aburguesadas, siendo sustituida su población originaria, de bajos ingresos, por nuevos ocupantes con mayores rentas. El fenómeno implica, por ende, la emergencia de cambios económicos, sociales y urbanos en el territorio en que tiene lugar:

La principal clave de la gentrificación es que implica no solo un cambio social sino también, y a la escala de barrio, un cambio físico en las características del parque residencial y un cambio económico en el ámbito del mercado de la vivienda. Es esta combinación de aspectos sociales, físicos y económicos lo que distingue a la gentrificación como un proceso/conjunto de procesos identificable. (Smith, 1987, p. 463)

Las definiciones de Hamnett y Smith convergen en enfatizar la multidimensionalidad del proceso; recalcan tanto el cambio social que este implica, como los cambios suscitados en el medio geográfico en el que se enmarca. De esta manera, una

visión conjunta de las descripciones expuestas concibe la gentrificación como un proceso de naturaleza social, imbricado con los mercados del suelo y la vivienda, y en el que subyace un evidente componente de segregación de clase. Asimismo, su aparición conlleva la aparición de otros cambios de naturaleza urbana, demográfica, cultural, simbólica y política, de tal modo que su emergencia y desarrollo termina por conllevar efectos estructurales sobre el territorio en el que se encuadra. Todas estas vertientes convergen para conformar un proceso sociohistórico complejo, contradictorio y apasionante para su estudio.

El concepto de gentrificación, desarrollado a lo largo de las décadas de los ochenta y noventa por la literatura sociológica anglosajona (Clark, 1988, 1995; Hamnett, 1984; Ley, 1980, 1991; 1996; Smith, 1979, 1987, 1996), tuvo un auge en los albores del nuevo siglo, momento en el que, de modo paralelo al aumento de su prevalencia, su estudio conectó con el de otros fenómenos como la globalización, la exclusión social y la polarización, la segregación residencial o la concentración de la pobreza urbana (Florida, 2017).

Desde su concepción original, los procesos de gentrificación han cambiado y se han extendido por partes no afectadas inicialmente, lo cual ha planteado la necesidad de renovar su aparato conceptual para comprender su evolución (Clark, 2005). Al respecto, es útil utilizar el modelo temporal propuesto por Lees et al. (2008), donde los autores identifican las cuatro olas que, en su opinión, constituyen las principales fases de desarrollo global de dicho proceso:

- La primera ola de la gentrificación se desarrolló en Norteamérica durante la década de los años setenta. En ese período, la gentrificación fue promovida por las políticas públicas bajo el pretexto de combatir la degradación social y urbana de los centros históricos. Junto al Estado, fue especialmente relevante el papel desempeñado por los *pioneros*, las nuevas clases medias del conocimiento que establecieron su residencia en los centros urbanos rehabilitados.
- La segunda ola se inició a finales de los años setenta. Este período se define por la expansión de la gentrificación a barrios céntricos que aún no habían recibido inversiones privadas. El resultado fue la constitución de estrategias y formas de acción dirigidas al

desarrollo económico de los centros—fundamentalmente ligadas a los servicios avanzados, la cultural y el turismo—, en un proceso caracterizado por la creciente participación del capital privado en el desarrollo de las políticas urbanas. Con el fortalecimiento y expansión de la gentrificación, se reforzaron también en esta etapa los movimientos de protesta y resistencia en contra de estos procesos.

- A mediados de los años noventa, una tercera ola extendió la gentrificación a nuevas geografías del espacio urbano. La gentrificación se reconfiguró con un incremento en la escala de las actuaciones, su extensión a las primeras periferias, la entrada de grandes capitales y, especialmente, con el rol primordial de las Administraciones públicas locales en el desarrollo del proceso. La resistencia ciudadana se debilitó y la contribución de las administraciones públicas en la emergencia de la gentrificación fue mayor que en cualquier otro momento del pasado.

- Por último, la cuarta ola tiene lugar en los inicios siglo XXI. Esta etapa supuso la expansión mundial de la gentrificación, de tal manera que el fenómeno se propagó hasta alcanzar nuevos entornos como los barrios periféricos, las ciudades intermedias y pequeñas, y los entornos rurales. Asimismo, la especificidad de este período radica en que, tras la crisis económico-financiera de 2008, se produjo la incorporación de nuevos actores globales a los circuitos inmobiliarios, no solo en la explotación del uso residencial convencional, sino, además, en otras variantes como el turismo, el alojamiento de estudiantes, las residencias de ancianos, las actividades comerciales, etc.

Los estudios de la gentrificación se han dividido tradicionalmente en dos grandes corrientes epistemológicas: el *enfoque marxista*, centrado en los dominios de la producción y oferta de espacio y vivienda (Smith, 1996), y el *enfoque culturalista*, que analiza la gentrificación desde los ámbitos de la demanda y el consumo y centra su atención en la acción individual de los actores (Ley, 1996). Con el tiempo ambas posturas teóricas han ido aproximándose, estableciendo características comunes e incorporando elementos de otras perspectivas.

De este modo, los estudios de gentrificación han ampliado el debate a otras cuestiones sociales, demográficas, políticas y de género que han resaltado la complejidad y evolución del fenómeno. Con el objeto de presentar las principales corrientes que han

abordado su estudio, en los siguientes apartados se presentan las principales posiciones teóricas surgidas en la investigación de los procesos de gentrificación.

2.2 Oferta y producción del espacio. La perspectiva marxista

En primer lugar, en el análisis de los procesos de gentrificación se encuentran las teorías centradas en el *ámbito de la producción de espacio y vivienda*. En síntesis, el objetivo de las tesis basadas en la esfera de la producción es el siguiente:

Explicar como la posibilidad de ganar enormes fortunas proporciona poderosos incentivos que modelan el comportamiento de los individuos, grupos e instituciones interesados en lo que ocurre en la frontera urbana ... Las explicaciones basadas en la producción muestran cómo el cambio de un barrio está conectado con las normas subyacentes de las relaciones del juego económico, con principios y prácticas legales, con arreglos institucionales y con puras luchas políticas en las que el valor y el beneficio son producidos y distribuidos. (Lees et al., 2008, p. 42)

2.2.1 Neil Smith y la teoría de la rent gap

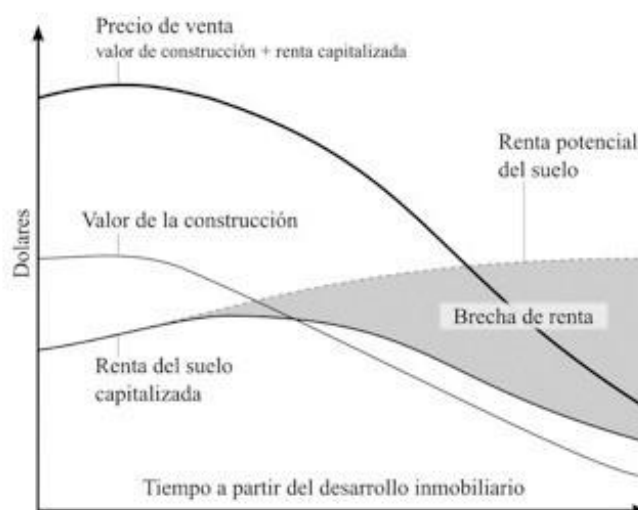
En este apartado resulta especialmente relevante el análisis de Neil Smith (1996). Smith, que aborda la problemática en cuestión desde su adscripción al marco teórico de la escuela marxista, subraya que para comprender las causas que motivan la gentrificación es necesario entender que “en una economía capitalista, el suelo y los edificios levantados sobre el mismo se transforman en mercancías” (p. 111). En tanto mercancías, estas presentan ciertas particularidades que determinan el valor real y potencial que las define.

Su tesis gira en torno a la idea de la *rent gap* (brecha de renta), teoría basada en el ciclo *abandono-desinversión-inversión-regeneración* que experimentan los barrios que sufren un proceso de gentrificación. El autor comienza su teoría subrayando que, cuando los barrios padecen una larga secuencia de abandono y desinversión, terminan por convertirse en lugares degradados y depauperados. En ese momento desciende el valor del suelo y del parque de viviendas del lugar. A medida que continúa el proceso de abandono, la diferencia que separa la renta del suelo en esta zona del que podría obtenerse, en caso de que se regenerase, aumenta hasta el punto de que la reinversión en el territorio comienza a ser rentable. Esta dinámica se intensifica en los entornos donde la brecha de renta existente entre el medio degradado y los rendimientos potenciales es mayor, es decir, en los barrios del centro histórico de la ciudad.

La gentrificación es un producto estructural de los mercados de suelo y vivienda. El capital fluye allí donde la tasa de retorno es mayor; el movimiento de capital hacia los suburbios, junto con la continua desvalorización del capital de las zonas urbanas deprimidas, produce eventualmente una diferencia potencial de renta. Cuando esta diferencia es lo suficientemente amplia, la remodelación —o en este contexto, el nuevo desarrollo— puede comenzar a desafiar las tasas de retorno disponibles en otros lugares, y el capital vuelve. Es cierto que la gentrificación constituye un movimiento de regreso a la ciudad, pero un movimiento de regreso a la ciudad por parte del capital más que de la gente. (Smith, 1996, pp. 129-130)

Por consiguiente, la gentrificación aparece cuando la degradación continuada de un barrio hace que las condiciones de este se desvaloricen, de tal manera que se crean grandes oportunidades de obtener plusvalías para los actores que tengan las posibilidades económicas y legales de invertir en la zona (véase Figura 3).

Figura 3. Modelo de la rent gap de la gentrificación de Neil Smith



Fuente: Smith (1996).

De acuerdo con la tesis del consumo de Ley (1996), Smith reconoce que la influencia de los actores en la emergencia de la gentrificación. Aunque acepta esta premisa, el autor recalca, no obstante, la influencia ejercida por la estructura económica en la emergencia del proceso:

Parece que las necesidades de la producción, en particular la obtención de beneficios, constituyen una iniciativa de mayor peso en la gentrificación que las preferencias de los consumidores. Ello no implica de forma ingenua que el consumo sea la consecuencia automática de la producción, o que las preferencias de los consumidores tengan un papel totalmente pasivo mediatizado por la producción. (Smith, 1979, p. 540)

Smith no obvia el cambio social que acontece con los procesos de gentrificación, si bien advierte que “sólo tiene sentido en el contexto de la emergencia de una diferencia potencial de renta y de una reestructuración política y económica más amplia” (Smith, 1996, p. 184). Frente a la influencia de los actores individuales, el autor confiere un papel más relevante en la emergencia de estos procesos tanto a los grandes actores privados —promotores inmobiliarios, constructoras, bancos y agentes crediticios— como a las Administraciones públicas (pp. 111-113). En su opinión, con el ascenso de las tesis neoliberales y el avance de la economía global la gentrificación se había convertido en una estrategia urbana global, en una lógica caracterizada por la expansión geográfica generalizada de la gentrificación y su conexión a los circuitos del capital global y la circulación cultural (Smith, 2002, pp. 440-441).

El autor concluye que después de décadas de abandono a las clases trabajadoras esos territorios estigmatizados pasaron, de un día para otro, a ser tremendamente rentables. El nuevo urbanismo, nacido en los años setenta bajo la influencia de varios factores conexos —ascenso y hegemonía de la ideología neoliberal, desarrollo tecnológico, avance del proceso de globalización y emergencia de una jerarquía global de ciudades a escala mundial, nacional y regional—, comenzó a desplegar desde entonces un modelo de transformación espacial que dio lugar al surgimiento constante de la gentrificación. En su opinión, estos procesos suponen una expresión del desarrollo de una base económica postfordista, definida por el avance de la globalización y de la privatización de los mercados del suelo y la vivienda (Smith, 1996, p. 275).

Smith defiende que, epistemológicamente, el marxismo supera al positivismo, al desarrollar una teoría explícitamente histórica que concibe las estructuras sociales, políticas y económicas de un período como resultados de procesos históricos específicos y contingentes. Sin embargo, su teoría resulta insuficiente, en tanto su análisis se enfoca fundamentalmente en el estudio del ámbito económico. Otros factores importantes como los cambios acaecidos en la estructura social, la aparición de nuevos estilos de vida, las migraciones y/o los cambios familiares, culturales y de consumo inciden en cómo se producen y resuelven los conflictos por el espacio en la ciudad de hoy. Estos elementos son considerados por las teorías de la gentrificación basadas en la esfera de la demanda y el consumo, corriente con la que el enfoque marxista se articula y complementa.

Smith reconoce el carácter incompleto de su teoría y, citando la objeción de Beauregard (1990), advierte que esta “no puede predecir con precisión qué barrios van a ser gentrificados y cuáles no” (Smith, 1996, p. 132). Por otro lado, Smith advierte las conexiones con el cambio social que acarrea la gentrificación, aceptando que su perspectiva estuvo, quizá, demasiado orientada a explicar el proceso desde la óptica del mercado inmobiliario local (p. 132).

En resumen, la principal limitación del enfoque marxista de la producción es que minusvalora la influencia de la acción de los actores en la emergencia de la gentrificación (Lees et al., 2008). Como advierte Duque (2010, p. 39), la gentrificación tiene un componente humano fundamental, en la medida en que atañe a un espacio tan personal como la vivienda. Por tanto, resulta necesario estudiar cómo evoluciona la demanda, y por qué hay gente que desea vivir en unos territorios determinados.

2.2.2 Otros enfoques críticos

En estrecha relación con la escuela marxista, y dentro de lo que podría denominarse “sociología crítica de la gentrificación”, los estudios desarrollados por investigadores como Peter Marcuse (1985a, 1985b), Tom Slater (2009, 2015), Loïc Wacquant (2007a, 2008) o Loretta Lees et al. (2008, 2019) han abordado el análisis de los principales efectos sociales y urbanos de estos procesos.

En su análisis del mercado inmobiliario de Nueva York, Marcuse (1985a) rechaza las tesis que concebían a los grupos de clase media como culpables de la gentrificación, y atribuye la causalidad de estos procesos a la coalición formada por gestores públicos y agentes privados. El autor centra su atención en los efectos de desplazamiento que la gentrificación genera sobre las clases sociales desfavorecidas:

El desplazamiento de hogares y barrios puede ser una experiencia demoledora. En el peor de los casos, lleva a la falta de vivienda, en el mejor, afecta el sentido de comunidad. Las políticas públicas deberían, por lo general, minimizar los desplazamientos. Sin embargo, una serie de políticas públicas, particularmente las interesadas en la gentrificación, parecen fomentarla. (Marcuse, 1985a, p. 981)

Marcuse (1985b) diferencia tres modalidades de desplazamiento: 1) *el desplazamiento directo*. Tiene lugar cuando los propietarios o arrendadores suspenden los servicios y/o incrementan el alquiler de forma desmesurada, o cuando el Estado expropia y/o desaloja a los inquilinos de sus viviendas; 2) *el desplazamiento excluyente*. Sucede cuando la población de bajos ingresos no puede acceder a la vivienda debido a la gentrificación o abandono de la casa, edificio o barrio; 3) *la presión del desplazamiento*. Refiere a la transformación social y comercial que advierten los barrios con la gentrificación. Desde esta perspectiva se entiende que la pérdida de redes sociales de vecindad y apoyo favorece el abandono del entorno gentrificado.

La gentrificación se torna especialmente problemática cuando afecta a los grupos sociales particularmente vulnerables a los efectos y costes sociales del desplazamiento. Atkinson (2000b) señala al respecto que la gentrificación no resuelve los problemas sociales de los espacios degradados, sino que simplemente los desplaza de una zona a otra de la ciudad. Para este autor, la gentrificación está estrechamente vinculada a la elección y consumo de las clases medias y altas, mientras que para los grupos empobrecidos significa restricción y coerción. Ambas tendencias tienen lugar simultáneamente, en un proceso de cambio social que supone el desplazamiento de las clases vulnerables del entorno.

Asimismo, Slater (2006) refuta en su estudio las tesis culturalistas que veían en el comportamiento de las clases medias el principal responsable de los procesos de gentrificación, e indica que es en la confluencia de los ámbitos público y privado en donde se generan las condiciones necesarias para que la gentrificación tenga lugar. En su análisis, Slater critica la expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación, señalando que se ha llegado a aceptar la gentrificación como la mejor alternativa a la decadencia urbana. Frente a los estudios que celebran los efectos positivos de la gentrificación, Slater (2009) resalta el desplazamiento de las clases populares como rasgo definitorio de la gentrificación, y subraya que los estudios sociourbanos no deberían olvidar en su orientación la reivindicación del derecho a la vivienda y la ciudad.

Por su parte, Wacquant (2008) subraya en su análisis la temporalidad intrínseca de los procesos de gentrificación, indicando que se trata de fenómenos cíclicos asociados con el continuo movimiento del capital. Wacquant describe a las Administraciones

públicas como verdaderos agentes de mercado y pone el acento en los efectos nocivos que conlleva la aplicación políticas urbanas neoliberales para las clases más desfavorecidas. En su opinión (2007a), las clases populares son *invisibilizadas* por el Estado en el transcurso de sus proyectos de regeneración urbana, ya sea a través de su dispersión —como hace con la demolición y disgregación de la vivienda pública— o mediante su desplazamiento a barrios degradados donde quedan concentrados.

En esta línea, los trabajos realizados por Loretta Lees et al. (2008, 2016) han resaltado el papel ejercido por el Estado en la emergencia de la gentrificación. En este aspecto, la creciente participación de las políticas públicas en la promoción de la gentrificación obedece a que el fenómeno se ha convertido en una estrategia urbana global (Smith 2002), tanto del gobierno emprendedor que busca impulsar la competitividad económica (Harvey 1989a) como del *estado revanchista* que lucha por el orden social controlando los problemas sociales y las poblaciones desviadas (Smith 1996). El resultado de esta dinámica ha sido la difusión planetaria de la gentrificación (Lees et al., 2016), en un proceso descrito por la expansión de la gentrificación a territorios cada vez más diversos y extensos.

Junto a los costes sociales y de desplazamiento de la gentrificación, Wacquant (2007a) señala que la segregación y la exclusión pueden llegar a ser más violentas y extremas cuando los grupos de población racializada y estigmatizada residen en barrios socialmente mixtos. En este sentido, Bridge et al. (2012) argumentan que las políticas de fomento de la mezcla social son en realidad estrategias de gentrificación encaminadas a ocultar la naturaleza de clase del proceso.

2.3 Demanda y consumo. El enfoque culturalista

Dada la insuficiencia de la óptica marxista para abarcar por sí misma el conjunto del proceso, resulta necesario prestar atención a los comportamientos y actitudes desarrolladas por los actores en los ámbitos del espacio la vivienda. En este sentido, las teorías asociadas al enfoque culturalista entienden que la gentrificación sería consecuencia de la reestructuración económica, social, cultural y demográfica de las ciudades posindustriales.

En síntesis, el alcance de las tesis basadas en la demanda y el consumo de espacio y viviendas se resume de este modo:

Estas tesis han explicado la gentrificación como una consecuencia de los cambios en la estructura industrial y ocupacional de las ciudades capitalistas avanzadas. Es la “pérdida de empleo industrial y un incremento en los servicios” ... Lo que llevó a una expansión en la cantidad de profesionales de clase media con una disposición hacia la vida en las ciudades centrales y un rechazo asociado de los suburbios. (Lees et al., 2008, p. 90)

2.3.1 David Ley y el enfoque culturalista

David Ley, principal exponente de la tradición que aborda el estudio de la gentrificación desde la esfera del consumo, publicó a principios de los años ochenta un minucioso artículo en donde sentaba las bases de lo que a la postre conformaría un marco teórico de los orígenes y las causas de la gentrificación. Según Ley (1980), los patrones del consumo habían pasado a dictaminar las dinámicas de transformación de las ciudades contemporáneas:

Una nueva ideología sobre el desarrollo urbano estaba elaborándose. La estrategia urbana parecía estar pasando del énfasis en el crecimiento hacia un interés por la calidad de vida: el nuevo liberalismo se caracterizará menos por sus formas de producción que por sus pautas de consumo. (Ley, 1980, p. 239)

En su análisis, Ley ponía el acento en la conformación del nuevo modelo de sociedad posindustrial, haciendo hincapié en la pérdida de relevancia de la mano de obra no cualificada y en el aumento del uso de nuevas tecnologías en las fábricas, oficinas y administraciones. En su opinión, estos hechos se asociaban con una transformación todavía más importante de la fuerza de trabajo, en el sentido de una disminución de los trabajadores industriales (*blue collar*) y un incremento paralelo de los trabajadores empleados en actividades profesionales, de dirección, administrativas y tecnológicas del sector servicios (*white collar*). Esta dinámica se enmarcaba en un proceso general de transformación de una sociedad productora de bienes materiales a una sociedad productora de servicios.

En este escenario, los cambios suscitados con el advenimiento de la sociedad posindustrial trascendían la dimensión económica para afectar también a los ámbitos de

la política y la cultura. Por lo que refiere al ámbito de la política, Ley subrayó que la sociedad posindustrial se distinguía por el papel activo de los gobiernos locales en la toma de decisiones económicas. La toma de decisiones y la localización de recursos no era solo una cuestión de mercado, sino que se había convertido en una cuestión política que implicaba a gobiernos, lobbies y empresas.

Finalmente, en lo que concierne al espacio sociocultural, Ley remarcó que se asistía a la aparición de una nueva clase social, la *service class*, colectivo que, ocupado fundamentalmente en los nuevos empleos cualificados del sector servicios, daba más importancia a la estética y el individualismo. Aparecían entonces nuevos estilos de vida individualistas, basados en el consumo ostentoso y la realización personal. Para Ley esta nueva clase social tenía un componente marcadamente urbano, y se localizaba especialmente en el interior de las grandes ciudades.

Se ha producido un rápido crecimiento de una clase laboral en el centro de la ciudad, que incluye empleados corporativos privados y públicos, profesionales, personal universitario y hospitalario, y aquellos que se dedican a las artes y los medios de comunicación. Aquí está el mercado laboral cuyo crecimiento desde 1970 ha introducido una nueva dimensión en el mercado de la vivienda en el centro de la ciudad. Este grupo se considera lo suficientemente distintivo que algunos teóricos se refieren a él como la nueva clase media, o más simplemente la nueva clase. (Ley, 1986, p. 525)

La cantidad creciente de hogares de pequeñas dimensiones, formados por miembros jóvenes de ingresos elevados, ejercía presión sobre el mercado residencial de las áreas internas de la ciudad, en la medida en que estas zonas resultaban atractivas para una nueva clase media urbana posmoderna que rechazaba el estilo de vida convencional de las áreas suburbanas. Por esta razón, Ley (1986) señalaba que no era extraño que los pioneros de la gentrificación fueran grupos asociados a estilos de vida contraculturales, tal y como se mostraba en el caso de los artistas en Nueva York (Jackson, 1985), la comunidad gay en San Francisco (Castells, 1983) o los activistas políticos en Vancouver (Jackson, 1984).

En este marco, Ley (1996) desarrolló una teoría de la gentrificación basada en el consumo de espacio y vivienda desde una perspectiva posmoderna. Según su tesis, los cambios culturales en las sociedades occidentales a partir de los años setenta, como la tercerización de la economía y el empleo, el auge de valores individualistas y

posmaterialistas, y la transformación del papel de los ayuntamientos y gobiernos locales, estimularon la aparición de una nueva clase media urbana integrada por administrativos, funcionarios, técnicos, profesionales, etc. Esta clase social, con un mayor poder adquisitivo que la clase obrera tradicional, se concentró principalmente en las ciudades en las que el proceso de tercerización económica era más intenso, compitiendo por los espacios céntricos que hasta entonces eran ocupados por trabajadores de menor renta.

El autor argumentaba que, a través del fomento de las políticas de rehabilitación y regeneración de los centros, los ayuntamientos locales habían incentivado el incremento del precio del suelo y la vivienda y, por ende, las perspectivas de los propietarios de obtener plusvalías se habían incrementado. Sin embargo, Ley consideró que los procesos económicos del mercado inmobiliario eran menos importantes que el estilo de vida de las nuevas clases medias para entender el proceso de revalorización de los centros urbanos.

La teoría de Ley está basada principalmente en la influencia del consumo, y su principal debilidad estriba en que minusvalora la influencia del contexto socioeconómico en que se desarrollan los procesos de gentrificación. Asimismo, Duque (2010, p. 38) apunta que las principales críticas a este enfoque están vinculadas a su corte individualista y excesivamente centrado en los elementos culturales. Finalmente, en ocasiones se ha considerado que esta perspectiva no es crítica, ya que solo contempla los elementos positivos de la gentrificación, como la recuperación de los centros o las mejoras en la edificación (Lees et al., 2008).

2.3.2 *Richard Florida. Ciudades y clases creativas*

Durante los últimos años ha adquirido una creciente relevancia la literatura vertida en torno al concepto de la ciudad creativa. Aunque existe cierto consenso en señalar el origen de este concepto en el economista sueco Anderson (1985), quien puso de manifiesto la importancia de la creatividad en las economías posindustriales, fue en los albores del nuevo siglo cuando los análisis de Richard Florida (2009, 2010) sobre *las clases y las ciudades creativas* expandieron el interés académico, político y económico por esta cuestión.

En sus análisis, Florida enfatiza el auge y triunfo de una filosofía de vida posmaterialista entre los valores característicos de las nuevas clases medias del siglo XXI. Este nuevo estrato social es conceptualizado por Florida (2009) con el término *clase creativa*. Este grupo englobaría en su seno a un variopinto sector de población compuesto por arquitectos, diseñadores, músicos, escritores, artistas, etc., y su presencia implica una ventaja competitiva en plena economía del conocimiento.

Mi definición del núcleo de la clase creativa incluye a las personas que se dedican a la ciencia y la ingeniería, a la arquitectura y al diseño, a la educación, al arte, y a la música y el espectáculo, y cuya función es generar nuevas ideas, nueva tecnología y/o nuevos contenidos creativos. Alrededor de este núcleo, la clase creativa también abarca a un grupo más amplio de profesionales creativos, en el mundo de la empresa y de las finanzas, en el ámbito legal y en el sanitario, y en otros campos relacionados. (Florida, 2010, p. 47)

Junto a la enorme importancia de la creatividad en su vida y en su trabajo, el nexo común del emergente grupo social sería un marcado estilo de vida ultraurbano, hecho que había provocado su posterior concentración en los centros históricos de las denominadas *ciudades creativas* (Florida, 2010), comunidades definidas por ambientes laborales y urbanos flexibles y amables que, mediante el encuentro e intercambio de conocimientos y creencias, “proporcionen un ecosistema amplio que nutra y fomente la creatividad” (Florida, 2009, p. 23).

El autor defiende que las grandes empresas han dejado de ser las que definen el rumbo de la economía, y esa dirección se está centrando cada vez más en las personas, que se han convertido en el recurso fundamental de era actual (Florida, 2010). Para constatar su teoría, el autor recalca que el crecimiento de la población que trabajaba en el sector creativo en Estados Unidos se había triplicado a lo largo del siglo XX, pasando de suponer el 10% en 1900 a representar cerca del 30% en el año 2000, de tal modo que la riqueza generada por ese sector equivalía a “casi la mitad de todos los ingresos laborales de Estados Unidos, tanto como el sector industrial y el de servicios juntos” (p. 12).

La supremacía de las nuevas clases creativas queda reflejada en el afán de las metrópolis actuales por reconvertirse en nuevas ciudades creativas. En este contexto, las ciudades compiten por la atracción de capital humano cualificado, a través de la creación

de las atmósferas personales valoradas por los creativos; esto es, en entornos urbanos abiertos, diversos, dinámicos y relajados:

De Singapur a Londres, de Dublín a Auckland, de Memphis a Ámsterdam; y por supuesto en todo el territorio comprendido entre Providence (Rhode Island) y Green Bay (Wisconsin), las ciudades han pagado con generosidad para tener noticia acerca del nuevo credo de la creatividad, enterarse de como atraer y cuidar a los trabajadores creativos y evaluar las últimas estrategias de la modernización. (Peck, 2005, p. 740)

Por tanto, la tesis de la ciudad creativa ha sido aceptada por gestores urbanos de todo el mundo y ha llegado a concebirse como verdadero sinónimo del éxito urbano. Como resultado, la lógica de la promoción cultural como medio de dinamización económica de zonas urbanas deprimidas se ha repetido continuamente a lo largo de los últimos años en ciudades de todo el mundo. Este proceso, orientado a promocionar el consumo distintivo cultural y de ocio — aquel vinculado al arte, la música, la moda, la gastronomía o los saberes técnicos— atrae al mismo tiempo la llegada de nuevos vecinos y turistas, que favorecen con su llegada la paulatina revitalización del entorno. Las clases creativas se erigen no solo como fuerza de trabajo en sí misma, sino también como uno de los recursos productivos más relevantes de la ciudad contemporánea.

Las tesis de Florida han sido duramente criticadas desde distintos ámbitos de la sociología urbana. En primer lugar, Nichols (2003) discute que la presencia de ciertos negocios como cafés y bares modernos, librerías de segunda mano o ambientes bohemios, llevan a ciertos grupos a elegir esos territorios como su lugar de residencia. En esta misma línea, Scott (2007) refuta la idea de que sea una clase social la que origina el desarrollo económico de una ciudad, ya que en su opinión esto viene motivado por el modelo de producción particular del área urbana. Otros autores han cuestionado la tesis de Florida al considerarla una propuesta conservadora, que legitima los efectos de la gentrificación y la preservación del *status quo* (Peck, 2005; Slater, 2006).

Por su parte, Sequera (2020) recuerda que, lejos de constituir una nueva clase dominante, la clase creativa es en realidad uno “de los grupos sociolaborales que sufre mayor flexibilidad y precariedad laboral, al depender de proyectos, vivir al día y estar atravesado por vínculos débiles debido a su constante movilidad” (p. 42). Esta hipótesis

resulta muy acertada si se tienen en cuenta las grandes dosis de precariedad e inestabilidad laboral que experimentan muchos jóvenes profesionales en la actualidad.

Más recientemente, el propio Florida (2017) matizó su tesis anterior, y reconoció que la gentrificación se ha convertido en uno de los principales problemas de las ciudades contemporáneas. Como factores desencadenantes de la expansión del proceso, Florida (pp. 64-65) destaca la creciente concentración de empleo cualificado y de oferta de ocio y cultura en las proximidades de los centros. El avance de estas tendencias ha incitado el regreso a los centros de las elites culturales —incluidas las clases creativas—, y ha fomentado el desplazamiento de las clases bajas que anteriormente vivían allí. El resultado final de esta dinámica ha sido el aumento generalizado de la desigualdad social y la segregación residencial socioeconómica en las grandes áreas urbanas del mundo.

2.3.3 Otros enfoques

Por otro lado, desde una postura conciliadora aparecen las aportaciones de Chris Hamnett (1984, 1991). En su opinión, el estudio de la gentrificación debe tener en cuenta tanto el contexto económico que caracteriza al espacio afectado como los orígenes y pautas culturales de los grupos de población que lo habitan. En esta línea, el autor hace referencia a las condiciones necesarias para que la gentrificación tenga lugar, incluyendo tanto factores estructurales —oferta de áreas urbanas susceptibles de experimentar gentrificación y presencia de nuevos residentes de mayor capital económico y cultural— como culturales —preferencia por residir en el centro histórico de las nuevas clases medias.

Finalmente, la emergencia de nuevos estilos de vida y consumo ha sido remarcada en algunos estudios de gentrificación recientes. En este aspecto, Lees et al. (2016) advierten que los grupos asociados a la emergencia de la gentrificación son ahora mucho más diversos y complejos —en términos económicos, demográficos, ideológicos y de estilo de vida— que en el pasado. Entre estos grupos se ha destacado principalmente a los trabajadores cualificados de origen internacional —colectivo que será analizado específicamente en el siguiente apartado—, los trabajadores y consumidores culturales —artistas y *hipsters*— (Hubbard, 2018; Makagon, 2010; Pratt, 2018; [Wasielowski](#), 2018; Zukin, 1982), los estudiantes (Sage et al., 2012; Smith y Holt, 2007), las personas del

colectivo LGTBIQ (Boivin, 2011, 2013; Castells, 1983; Cofield, 2021; Doan, 2018; Doan y Higgins, 2011), etc.

2.4 Nuevas temáticas

En los últimos años los estudios sobre gentrificación se han diversificado, ampliando el marco de análisis previo y extendiendo el foco de interés hacia otros campos temáticos. De esta forma, durante los últimos años han aparecido nuevos trabajos empíricos que abordan el estudio de la gentrificación vinculando el fenómeno con cuestiones vinculadas a las migraciones, el género y/o el turismo. Por ello, en este apartado se exponen algunos de los principales debates actuales del fenómeno de la gentrificación.

2.4.1 Migraciones y gentrificación

El desarrollo económico de la economía española durante los años noventa conllevó la entrada de más de cinco millones de inmigrantes en el país en poco más de una década (Tezanos, 2007). En un primer momento, muchos de estos inmigrantes vivían en zonas urbanas céntricas y degradadas, en donde se encontraban segregados (Nel-lo, 2004). Sin embargo, durante la primera década del siglo XXI comenzó a darse un cambio que, incentivado por la regeneración de los centros, supuso tanto la saturación del mercado de viviendas asequibles en alquiler como un cambio en las estrategias residenciales de las clases medias (Leal y Domínguez, 2008). Comenzó a emerger entonces en los centros de las principales ciudades españolas una incipiente gentrificación que, si bien coexistió inicialmente con la inmigración masiva (Arbaci, 2008; Sargatal, 2001), terminó por convertirse en un factor de exclusión y segregación de la población extranjera de bajos recursos (Sequera, 2013).

El perfil socioeconómico de los inmigrantes extranjeros que llegan a las urbes españolas ha cambiado notablemente durante los últimos años. Se advierte la tendencia a la atracción de población extranjera muy cualificada, que tiende a asentarse fundamentalmente en las proximidades de los centros urbanos (Cócola y López-Gay, 2020; Jover y Díaz-Parra, 2019; López-Gay, 2018). En un contexto caracterizado por el avance de la globalización, la digitalización y los flujos migratorios, se está alentando de este modo un nuevo modelo de gentrificación que, siguiendo a Sigler y Wachsmuth

(2016, p. 705), puede definirse como *transnational gentrification* (gentrificación transnacional).

Para estos autores, este fenómeno consiste en un proceso de cambio social y demográfico mediante el cual determinados barrios son transformados por la entrada de migrantes extranjeros cualificados. Estos grupos pertenecen a estratos socioeconómicos medios y altos, tienen un mayor poder adquisitivo que la población local y poseen unos estilos de vida y consumo similares a los de los turistas. Este proceso ha emergido reiteradamente en el seno de las grandes ciudades latinoamericanas (Hayes, 2018, 2020; Janoschka et al., 2014; Scarpaci, 2000; Sigler y Wachsmuth, 2016; Steel y Klaufus, 2010) y, más recientemente, en las ciudades globales de España (Ardura, 2021; Cócola y López-Gay, 2020; Jover y Díaz-Parra, 2019) y del resto de los países del sur de Europa (Alexandri y Janoschka, 2020; Carvalho et al., 2019).

La gentrificación transnacional ha sido incitada en estas metrópolis por el creciente asentamiento de inmigrantes cualificados procedentes de economías avanzadas —fundamentalmente Estados Unidos, Canadá y Europa central y septentrional—, que buscan mejorar su estilo de vida trasladándose a contextos más asequibles que los de su país de origen (Sigler y Wachsmuth, 2020). Junto al componente internacional, este proceso también puede involucrar a actores no vinculados tradicionalmente con la gentrificación, como los estudiantes internacionales (Holton y Mouat, 2021; Malet, 2013; Sequera y Nofre, 2020) y/o los jubilados (Hayes, 2020). En algunos casos se ha subrayado que el carácter de estas poblaciones migrantes es estacional y transitorio, al establecerse en la ciudad de destino de forma temporal por razones principalmente formativas —estudiantes de intercambio, posgrado, Erasmus— y/o profesionales —*nómadas digitales*, profesionales en prácticas, etc. (López-Gay et al., 2022).

Debido a la desigualdad de ingresos existente entre la población migrante y la población local, así como al hecho de que las poblaciones transitorias suelen estar dispuestas a pagar alquileres más elevados por estancias cortas, esta demanda internacional permite a los propietarios del suelo y las viviendas obtener mayores plusvalías que las que podrían obtener en el mercado de alquiler tradicional. Además, la concentración de estos grupos en algunas zonas emblemáticas de la ciudad tiende a fomentar aún más el encarecimiento de la vivienda en estas áreas, lo que incentiva el

paulatino desplazamiento de la población autóctona de menos recursos (Cócola y López-Gay, 2020). Como resultado, los barrios centrales son apropiados tanto por visitantes como por migrantes extranjeros con mayor capacidad de consumo que la población local.

2.4.2 *Estudios de género y gentrificación*

En síntesis, la perspectiva de género puede entenderse como una forma de observar a las mujeres y a los hombres como seres diferenciados culturalmente y que son protagonistas de relaciones de valor y de poder desigual (Lamas, 1996). Resulta necesario por tanto incidir en la necesidad de incorporar la visión de género a los estudios sociourbanos, en la medida en que la mayoría de los temas asociados con la sociedad de las mujeres siguen siendo frecuentemente ignorados y/o ninguneados en favor de los de los hombres.

La vivienda y la dificultad de acceso o no adecuación de esta a unos requisitos mínimos de habitabilidad ponen a las personas en una situación de extrema vulnerabilidad. Esta situación afecta en mayor medida a las mujeres que a los hombres, debido a la brecha salarial de género existente en la sociedad actual. En el caso español, la Encuesta de Condiciones de Vida realizada por el INE remarca que las situaciones de exclusión residencial afectan a un 20% de hogares donde la sustentadora principal es una mujer, siendo especialmente vulnerables a sufrir esta situación los hogares monomarentales: en torno al 30% de estos tiene gastos excesivos de vivienda, un 25% no dispone de dinero para hacer frente a sus costes y hasta un 40% padece problemas de pobreza energética. Además, casi un 50% de estos hogares vive en régimen de alquiler, lo cual les hace especialmente frágiles a las contingencias del mercado inmobiliario.

En este marco, es necesario adoptar una perspectiva de género en el estudio de la gentrificación, en la medida en que este proceso afecta de una forma diferente a hombres y mujeres. Esto se debe a cinco factores diferenciales: 1) *la brecha salarial de género*, desigualdad que llevó a que en el año 2020 el salario anual de las mujeres en España fuera un 20,83% inferior al de los hombres; 2) como consecuencia directa de la brecha salarial, la discriminación laboral y la asimetría de poder, la *feminización de la pobreza*, fenómeno que puede definirse como un aumento de la incidencia de la pobreza respecto a los hombres (Brunet, 2009); 3) *la mayor esperanza de vida de las mujeres*, factor que, unido a la desigualdad de género, provoca que ellas puedan experimentar situaciones de gran

precariedad económica e inseguridad residencial en edades avanzadas (Lebrusán, 2019); 4) *las diferencias atisbadas en las tareas domésticas, de crianza y cuidado*, que continúan recayendo fundamentalmente sobre las mujeres (Aguinaga, 2004; González y Jurado, 2009; Ajenjo y García, 2014) y 5) *las diferentes estrategias de movilidad percibidas entre hombres y mujeres*, con un mayor uso de los hombres del vehículo privado y una mayor dependencia del transporte público de las mujeres (Pérez y Pérez, 2020).

La correlación entre género y gentrificación ha sido una de las líneas de interés de los estudios feministas desde finales del siglo XX (Bondi, 1991, 1994; Kern, 2007; Van der Berg, 2012). Estos análisis inciden en que la gentrificación ha sido estimulada por la incorporación de las mujeres al mundo laboral, destacando principalmente la influencia de las mujeres profesionales de estudios superiores en el desarrollo de estos procesos. Más recientemente, Curran (2018) ha criticado que muchas de las investigaciones realizadas sobre gentrificación y género tienden a centrarse más sobre las mujeres que gentrifican que sobre las gentrificadas, cuando, en su opinión, el componente verdaderamente importante de la gentrificación es el desplazamiento de los grupos de población vulnerable.

Finalmente, Ortiz et al. (2021) señalan la necesidad de tener en cuenta la interseccionalidad a la hora de entender las vivencias de las mujeres en la gentrificación, en la medida en que sus experiencias están mediatizadas por las diferencias de clase, etnia y edad. Así, mientras las mujeres de alto poder adquisitivo tienen acceso a los barrios céntricos gentrificados, las mujeres con ingresos más bajos suelen verse obligadas a desplazarse a otros espacios más económicos, al no encontrar en el barrio en que vivían viviendas de alquiler a precios asequibles.

2.4.3 Gentrificación, turismo y turistificación

La relación establecida entre gentrificación y turismo ha sido ampliamente estudiada durante los últimos años, debido al fuerte desarrollo del sector turístico en las sociedades urbanas occidentales. En España, junto al tradicional turismo de *sol y playa* que ha definido históricamente al fenómeno turístico, se ha unido durante los últimos años el fomento de un nuevo modelo de turismo urbano que, incentivado por las políticas de los

gobiernos locales, ha promovido la producción de espacios alto valor histórico, cultural y patrimonial (Cocola, 2018).

Esta evolución se sostiene en la gran demanda que ha generado el mercado turístico en las ciudades globales, proceso que es descrito por Judd (2003) como “el producto de una cultura globalizada de consumo sostenida por trabajadores y consumidores altamente móviles” (p. 58). Este consumo estandarizado sigue patrones espaciales muy concretos, se concentra en territorios y espacios determinados y deja beneficios escasos fuera de estas zonas. Como resultado, Sequera (2020) subraya que “el desarrollo económico de las ciudades gracias a la economía turística se percibe en los grandes índices, pero no en una economía sostenible y redistributiva de la ciudad” (pp. 21-22).

Para Gotham (2005) la gentrificación turística supone un “dispositivo heurístico que permitiría explicar la transformación de un barrio de clase media en un enclave relativamente próspero y exclusivo caracterizado por la proliferación de lugares de entretenimiento y turismo corporativo” (p. 1101). En su análisis de la ciudad de Nueva Orleans, Gotham enfatiza que el crecimiento turístico del centro de la ciudad supuso una escalada progresiva de los precios inmobiliarios de la zona, algo que en última instancia supuso el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habitaban el espacio.

En los últimos años, el concepto de turistificación ha ido abriéndose paso en el seno de las ciencias sociales, generado debates y discusiones en torno a la especificidad y pertinencia del término (Ojeda y Kieffer, 2020; Sequera y Nofre, 2018; Sequera, 2020). Por otro lado, el fenómeno ha sido abordado fundamentalmente desde una postura crítica respecto a los efectos socioespaciales del turismo, lo que otorga al concepto una carga simbólica negativa, tal y como ha documentado Sanmartín (2019).

Frene a los enfoques que conciben la turistificación como un modelo específico de gentrificación, Sequera (2020) defiende que la turistificación ya no puede ser vista como un modelo específico de gentrificación, en tanto gentrificación y turistificación “pueden considerarse dos procesos distintos que comparten algunas características similares, pero con causas e impactos distintos” (p. 79). En síntesis, la turistificación puede comprenderse como “el proceso de transformación socioespacial derivado de la

monofuncionalidad de los lugares, vinculados directamente a la economía del turismo” (p. 83). De este modo, si bien ambos procesos pueden ser complementarios entre sí, en otras ocasiones pueden llegar a ser antagónicos, en la medida en que la turistificación de los barrios gentrificados suele deteriorar las condiciones de vida de estos entornos —debido a la aparición de nuevos problemas de ruido, suciedad, especialización comercial, etc.— (Sequera y Nofre, 2018). Esto puede, a su vez, incentivar la gentrificación en otras zonas aledañas como consecuencia de nuevos movimientos de las clases medias y altas que anteriormente vivían allí.

En consecuencia, la turistificación aparece como un nuevo fenómeno urbano a estudiar, precisado por el desarrollo de nuevas perspectivas teóricas de análisis. En su análisis sobre esta cuestión, Gil y Sequera (2018) indican que la emergencia y expansión de la turistificación comporta los siguientes impactos específicos: 1) el incremento de tensiones en los mercados inmobiliarios locales, causando un creciente desplazamiento espacial de ciertas capas de la población; 2) la desposesión simbólica y material de los vecinos provocada por la rápida turistificación de sus barrios; 3) la creciente marginalización de presencias, prácticas y consumos “no deseados” mediante políticas gubernamentales de tolerancia-cero; 4) la promoción de nuevas formas de ocio hedonista, mercantilizado y juvenil durante las horas nocturnas, lo que genera tensiones en la convivencia dentro de la comunidad; 5) la desaparición de la tradicional venta al por menor y la manufactura, reemplazadas por negocios orientados al turismo (p.17).

2.4.4 Gentrificación verde

Como advierten Rérat et al. (2011), una de las características distintivas de los procesos de gentrificación es la renovación de los espacios públicos, renovación dirigida a atender tanto a la población residente original como a los eventuales nuevos residentes y visitantes. Esta transformación del espacio público conlleva la recuperación y/o restauración de la infraestructura urbana, la rehabilitación e instalación de equipamientos y, en particular, de las áreas verdes, espacios promocionados desde una lógica ecologista y esteticista del espacio urbano.

Los espacios públicos verdes, tal y como han argumentado Cole et al. (2017), juegan un papel relevante en las tendencias de gentrificación de la ciudad actual, de modo

similar al papel ejercido por el patrimonio histórico y artístico en los centros históricos. Su importancia en estos procesos es tal que algunos autores han llamado a los procesos de elitización que se producen en torno a ellas *green gentrification* (gentrificación verde). En este aspecto, Gould y Lewis (2012) han señalado que la revitalización y expansión de las zonas verdes funcionan como vectores que aceleran la gentrificación del espacio urbano, en la medida en que incitan la atracción de nuevos habitantes, la modificación de los patrones sociodemográficos y de consumo preestablecidos y el desplazamiento de los colectivos sociales más vulnerables. A esta lógica de la gentrificación verde se asocian otras transformaciones en el entorno regenerado, vinculadas a los cambios de comerciales y de servicios que tienen lugar para satisfacer el consumo conspicuo de los residentes y visitantes que son atraídos al espacio (Cordero y Salinas, 2017).

El resultado de esta dinámica es, tal y como concluye el estudio comparativo realizado Anguelovski et al. (2022), que las políticas ecológicas son relevantes a la hora de explicar la emergencia posterior de tendencias de gentrificación en la ciudad. En general, la gentrificación verde en toda la ciudad es más evidente en nuestras ciudades de América del Norte, pero no solo. En ciudades europeas con gentrificación verde más reciente —como Copenhague, Nantes y Barcelona— un patrón emergente en esta dirección podría explicarse por las tendencias observadas en el período inmediato.

En general, parece que la gentrificación verde es una posible consecuencia de los enfoques de sostenibilidad urbana que ponen iniciativas aparentemente centradas en mejoras ecológicas y de salud pública en territorios con políticas sociales poco desarrolladas. En este sentido, los autores enfatizan la relevancia de las políticas las políticas de protección social y de asequibilidad de la vivienda a la hora de controlar las dinámicas de gentrificación. Políticas inexistentes en muchas ciudades americanas y que en muchas metrópolis europeas no han sido desarrolladas hasta años recientes.

2.4.5 *Slum gentrification*

Con la expansión mundial de la gentrificación, el proceso se intensifica y alcanza territorios que hasta hace poco tiempo no se veían afectados por el proceso, como son los asentamientos empobrecidos e informales de las áreas urbanas hiperdegradadas del Sur global (Lees et al., 2016). En este aspecto, los asentamientos informales de ciudades de

países en vías de desarrollo como la India (Datta, 2012; Ghertner, 2010; Mukhija, 2002; Doshi, 2013; 2015), China (Broudehoux, 2007; Shin et al., 2016; Shin y Li, 2013), Sudáfrica (Lemansky, 2014) o Brasil (Commelli et al., 2018; Cumming, 2013; Vainier et al., 2013), entre otras, están entrando también en el circuito de la gentrificación. Esta situación advierte, tal y como indican Lees et al. (2016, p. 141), que las áreas de exclusión de los países menos desarrollados no pueden continuar siendo relegadas de los debates actuales sobre gentrificación.

En su destacado trabajo sobre los asentamientos informales del mundo subdesarrollado, Mike Davids (2006) sostiene que los barrios marginales son una de las principales fuerzas que impulsan el proceso de urbanización global. Davids advierte al respecto sobre la proliferación de un mundo urbano cada vez más periférico, tanto física como simbólicamente, que aleja la posibilidad de instituir políticas democráticas que eviten el desarrollo desigual y la explotación en estas áreas. Según el autor, los *slums* son el resultado de una urbanización descontrolada y de la ausencia de políticas públicas adecuadas para proporcionar viviendas asequibles y servicios básicos a la población. En su opinión, estos espacios son el hogar de la mayoría de la población urbana en los países en desarrollo, y a medida que la población sigue creciendo, también aumentan los espacios urbanos de exclusión.

En este contexto, el término *slum gentrification* —gentrificación de barrios marginales— hace referencia al proceso de transformación de áreas urbanas empobrecidas y/o informales en zonas más atractivas y de alta calidad (Lees et al. 2016). El fenómeno se define, según Ascensão (2018, p. 225), como un proceso de inversión de capital en entornos de construcción pobres e informales, que puede asociarse con un nuevo o renovado interés en las culturas de dichos lugares por parte de las principales culturas urbanas —en una ciudad o a nivel mundial—, seguido de cambios en el entorno construido relacionados con proyectos de mejora o renovación en esas zonas y que dan lugar al desplazamiento parcial o total de la población original de los entornos regenerados.

En términos abstractos, el proceso de gentrificación de las áreas marginales sigue la lógica económica y cultural de los procesos clásicos de gentrificación (Ley, 1996; Smith, 1996), solo que, en este caso, las dinámicas de la gentrificación se aplican a

entornos marginales, informales y/o ilegales. Sin embargo, a diferencia de la gentrificación de áreas urbanas más prósperas, la gentrificación de los barrios marginales implica a menudo la ejecución de estrategias más violentas en términos de provocar desplazamiento —de residentes, usuarios y comunidades— (Lees, 2016). Como resultado, la gentrificación de barrios marginales a menudo provoca el desplazamiento violento de residentes, usuarios y entidades, lo que conduce a la pérdida de la cohesión social y cultural de la comunidad y a la expulsión de los residentes originales de bajos ingresos hacia otras áreas aún más marginadas y empobrecidas.

Según Lees et al. (2016), los partenariados público - privados y las negociaciones informales inician este tipo de procesos que, en ocasiones, implican también la acción coercitiva de las fuerzas de seguridad del Estado. En este caso, tanto en países latinoamericanos como en China puede observarse que el Estado ha impulsado proyectos de desarrollo urbano para modernizar las metrópolis del país y aumentar su competitividad global, los cuales han implicado a su vez el desplazamiento forzoso de los grupos de menos recursos de la ciudad a otros territorios.

En resumen, la gentrificación de barrios marginales es un proceso complejo que implica la transformación de áreas urbanas empobrecidas y marginales en zonas atractivas para residentes y visitantes de clase media y alta, pero que también suele suponer la reubicación forzosa de los residentes originales y la pérdida de la cohesión social y cultural de la comunidad. La extensión de la gentrificación a este tipo de escenarios remarca, en definitiva, la necesidad de entender la gentrificación como una “estrategia urbana global”, caracterizada por la generalización geográfica del proceso y por su conexión con los circuitos del mercado capitalista global (Smith, 2002).

2.4.6 El estudio de la gentrificación en España

El estudio de la gentrificación cuenta ya con una tradición relevante en España. En un primer momento, los estudios se dirigieron fundamentalmente a la revisión, conceptualización y adaptación del fenómeno para el caso concreto español (Vázquez Varela, 1996; García Herrera, 2001). Posteriormente, la extensión y acentuación del proceso dio lugar a una notable producción bibliográfica que, desde una posición mayoritariamente crítica, relaciona la investigación del proceso con los impactos de la

globalización, el neoliberalismo, la tercerización, la polarización de la estructura social, el turismo, las migraciones o los nuevos modelos de gobernanza urbana.

En España, los procesos de gentrificación se habían limitado hasta la crisis de 2008 a espacios urbanos muy concretos, fundamentalmente a ciertos centros históricos que habían experimentado un intenso deterioro a lo largo del siglo XX (Sorando y Ardura, 2016). Con la recuperación los procesos de gentrificación se propagan rápidamente por nuevas zonas de la ciudad (Ardura, 2021; López-Gay et al., 2021, 2022), espoleados ahora por nuevas tendencias de turistificación que afectan en especial a las áreas centrales (Sequera, 2020; Torrado et al., 2021).

La expansión y acentuación de los procesos de gentrificación durante los últimos años se combina con la manifestación de nuevas expresiones del fenómeno. En la actualidad, la influencia de los actores locales en la emergencia de la gentrificación tiende a perder relevancia en favor de nuevos elementos que remarcan la naturaleza global del fenómeno (Lees, 2016). Entre éstos puede destacarse la creciente influencia de grandes inversores de vivienda vinculados al capital global (García y Janoschka, 2016), así como el continuo incremento inmigrantes cualificados de origen extranjero (Cócola y López-Gay, 2020; Jover y Díaz Parra, 2019). En paralelo al avance de la gentrificación, cobran importancia nuevas tendencias específicas —turistificación, artistización, estudentificación—, pero asociadas finalmente al fenómeno de la gentrificación en cuanto a sus causas económicas y sus consecuencias socioespaciales.

De este modo, los centros tienden a transformarse en espacios de concentración de trabajadores cualificados y turistas (Sorando y Ardura, 2018), mientras que algunas de las zonas periféricas vulnerables incrementan la representación estadística de los grupos peor posicionados de la estructura social (Hernández Aja et al., 2018). El resultado es la tendencia hacia modelos sociales y urbanos polarizados (Sorando, 2022; Sorando y Leal, 2019; Torrado et al., 2021).

En este contexto, durante las primeras dos décadas del siglo XXI han aparecido algunas investigaciones de referencia, centrados en la gentrificación de barrios de las ciudades de Madrid (García, 2014; Limón, 2015; Mazorra, 2023; Sequera, 2013), Barcelona (Aramburu, 2000; López Sánchez, 1986; Hernández, 2015; Martínez i Rigol,

2000), Valencia (Sorando, 2014; Fioravanti, 2021), Sevilla (Díaz-Parra, 2011), Granada (Duque, 2010) o Zaragoza (Sorando, 2014), entre otras. Estos estudios han contribuido a comprender las características distintivas que definen el desarrollo de los procesos de gentrificación en cada contexto específico, añadiendo al debate anglosajón original las singularidades que adopta el fenómeno en las ciudades globales del sur de Europa. En estos, el análisis se desarrolla entre el nivel de área metropolitana y ciudad y la escala de barrio, examinando el efecto desigual que dichos procesos ejercen sobre las distintas zonas del espacio urbano.

2.5 Una explicación global de la gentrificación

Como ha podido observarse a lo largo de este capítulo, la emergencia de los procesos de gentrificación obedece a la interacción de una serie de factores económicos, políticos, sociales y culturales, de naturaleza local, regional, nacional y global. De este modo, la multidimensionalidad del fenómeno exige la adopción de una perspectiva sistémica que integre en su seno elementos de perspectivas teóricas muy distintas.

Frente a la dicotomía producción-consumo, la tendencia actual en el estudio de la gentrificación ha avanzado hacia la convergencia analítica, dando lugar al desarrollo de aproximaciones intermedias que integran en su seno los elementos más valiosos de ambas corrientes teóricas. Siguiendo esta línea, esta investigación apuesta por la superación de la división agencia-estructura, a través de una perspectiva dialéctica que vincule los elementos de la macroestructura económica con la acción individual de los actores.

Por lo que hace a la estructura, la centralidad de las áreas urbanas en el marco económico actual ha dado lugar a que estas constituyan actores fundamentales del nuevo sistema global (Sassen, 1991, 2012). La ciudad —o, mejor dicho, la región metropolitana— se desacopla de las economías nacionales, que se reconfiguran a su vez para pasar a operar en unos marcos más amplios, cargando con la responsabilidad de atraer inversiones, turismo, divisas y trabajadores cualificados (Harvey, 1989a).

En la paradoja entre el renovado protagonismo de las ciudades como actores globales y su debilidad relativa en plena globalización, los gobiernos locales compiten por generar los entornos más atractivos para los profesionales que gestionan la economía

global. En este contexto, la gentrificación emerge como un proceso emblemático de los impactos de la globalización sobre el espacio urbano:

Lo que la globalización produce específicamente es la aceleración de ese proceso continuo de reestructuración urbana en función de demandas y objetivos cada vez más externos a la sociedad local. De modo que los centros urbanos van convirtiéndose en conectores con lo global. (Borja y Castells, 1997, p. 59)

Sin embargo, limitar la explicación del proceso a las contingencias de la estructura económica ofrece una visión insuficiente del fenómeno. Como advierte Bourdieu (1999), se entiende el espacio geográfico como objeto de conflicto entre los distintos actores sociales, debido a los beneficios materiales y simbólicos que los espacios privilegiados proporcionan a los agentes que los ocupan. En esta disputa los actores despliegan varios tipos de capital —económico, cultural, social y simbólico— como consecuencia de la posición ocupada en la estructura social y, por consiguiente, sus posibilidades de ocupar los entornos privilegiados son también desiguales. Se advierte así la necesidad de trascender de los análisis meramente económicos en el estudio de la gentrificación, en la medida en que el proceso “comprende una serie capitales culturales, sociales y simbólicos que condicionan la eficacia de este tipo de procesos” (Sequera, 2020, p. 52).

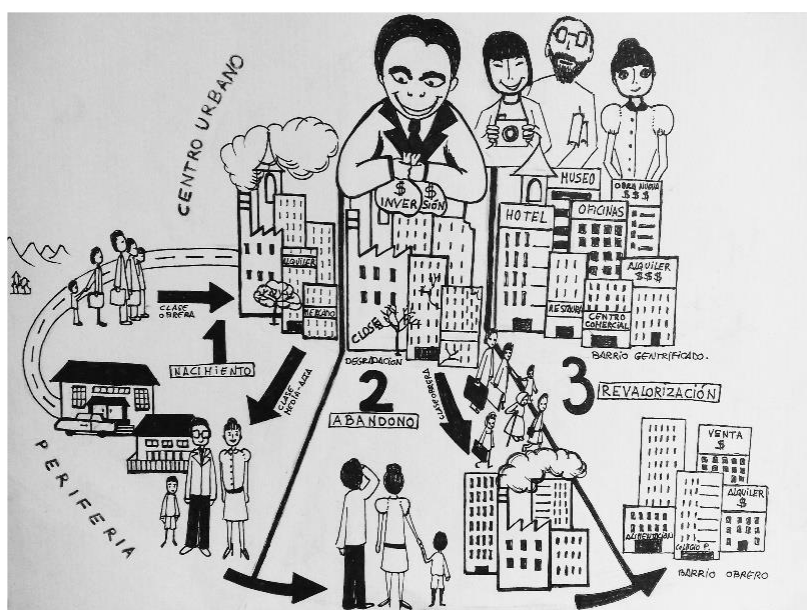
El proceso orientado fundamentalmente por la macroestructura económica, se (re)produce nivel micro a través de los estilos de vida y de los patrones de consumo de los distintos actores del espacio social. Como sucede con el resto de los productos del mercado, los individuos se exponen a sí mismos a ser etiquetados de una u otra forma cuando acceden a una vivienda. Esta, ubicada en un contexto residencial determinado, ocupa una posición concreta en el mercado de viviendas que es análoga, por lo general, a la posición ocupada por los actores en el espacio social:

Para explicar mejor las diferencias de estilo de vida entre las distintas fracciones habría que tener en cuenta su distribución en un espacio geográfico socialmente jerarquizado. Las probabilidades que un grupo puede tener de apropiarse una clase de bienes singulares —y que miden las esperanzas matemáticas de acceso— dependen, de una parte, de sus capacidades de apropiación específica, definidas por el capital económico, cultural y social que pueden utilizar para apropiarse material y/o simbólicamente los bienes considerados, es decir, de su posición en el espacio social, y de otra parte de la relación entre su distribución en el espacio geográfico y la distribución de los bienes singulares en ese espacio. (Bourdieu, 2012, p. 138)

Dado lo anterior, en esta investigación se procura articular un diálogo coherente entre los distintas dimensiones, actores y tendencias implicadas en la gentrificación de los centros históricos de las ciudades Madrid, Barcelona y Valencia. Para ello, se conceptualiza el fenómeno como un proceso de *destrucción creativa* (Brenner y Theodore, 2002; Franquesa, 2007; Harvey, 2006; Schumpeter, 1962/2003) que conlleva la disolución de los marcos sociales e institucionales existentes previamente, aquellos sobre los que se sostenían los valores de uso de la ciudad, y la creación de nuevas lógicas que imponen los valores de cambio y (re)producen un espacio urbano mercantilizado.

Por tanto, la gentrificación se inicia mucho antes de que se produzca la llegada de nuevos residentes de clase media, cuando el abandono institucional de estos espacios conduce a su progresivo deterioro y estigmatización. Finalizada la etapa de destrucción del proceso, la fase creativa del proceso se inicia con el desarrollo de actuaciones públicas de rehabilitación y regeneración urbana. Estas operaciones suponen la mejora de los edificios y las viviendas, así como de los equipamientos y las infraestructuras, lo que conduce a la resignificación material y simbólica del entorno. El resultado principal de esta dinámica es el cambio social de los barrios rehabilitados, en un proceso asociado a la entrada de población de sectores socioeconómicos medios y altos, y a la segregación de los grupos de población vulnerable de ingresos bajos.

Figura 4. Causas económicas y consecuencias socioespaciales de la gentrificación de los centros históricos



Fuente: Bosch (2019).

Con el objetivo de estructurar el desarrollo del proceso, esta investigación se basa en el enfoque propuesto por Sorando y Ardura (2016), los cuales definen la gentrificación como un proceso compuesto por cuatro fases distintas: abandono, estigmatización, regeneración y mercantilización. Utilizando este marco temporal, se analizan las causas económicas y las consecuencias socioespaciales que, siguiendo a Davidson y Lees (2005, p. 1187), caracterizan los procesos de gentrificación:

1. *La reinversión de capital por parte del Estado y del sector privado en el territorio degradado*, con la consecuente reproducción de capital tras el proceso de regeneración.
2. *La incorporación de grupos de población de mayor capital económico, social y cultural* a los barrios rehabilitados.
3. *Los cambios en el paisaje urbano*. Junto al cambio social que tiene lugar con la gentrificación, el proceso de regeneración conlleva también la transformación urbanística, productiva, cultural y simbólica del entorno.
4. *El desplazamiento de la población de bajos ingresos*, ante el incremento generalizado de los precios del suelo, las viviendas y los comercios del espacio que experimenta gentrificación.

Capítulo 3. Metodología

Las diferencias establecidas entre las dimensiones descriptiva y normativa del conocimiento científico exigen que la combinación de distintas aproximaciones metodológicas resulte muy oportuna. Esta pluralidad metodológica es una práctica común en el ámbito de la investigación sociológica contemporánea, ya que dada la gran complejidad que presenta cualquier fenómeno social, lo más adecuado será utilizar unos u otros paradigmas en función del objeto de estudio que se esté analizando:

Muchos teóricos sociales consideran que el pluralismo teórico de la sociología no debe interpretarse como un indicador de subdesarrollo científico, sino como un rasgo adecuado que se deriva de la singularidad de su propio objeto de estudio ... En la medida, pues, en que las diferencias de perspectivas conducen a prestar mayor atención a una pluralidad de cuestiones y en la medida, también, en que la diversidad de enfoques lleva a considerar más o menos prevalentes distintos aspectos de la realidad, el resultado final es que la diversidad de teorías sociológicas, frecuentemente, resultan complementarias más que contradictorias. (Tezanos, 2000, p. 507)

En esta línea, este trabajo aspira a superar la dicotomía cuantitativo-cualitativo, apostando por la combinación de técnicas cuantitativas y cualitativas como estrategia preferente de investigación. En relación con la gentrificación, se considera que la comprensión del proceso precisa del desarrollo de una metodología plural, capaz de explicar las distintas dimensiones y dinámicas que caracterizan el avance del fenómeno:

La combinación de técnicas cuantitativas y cualitativas ha llegado a ser reconocida como una cuestión positiva per se, dada la diferente naturaleza de la información que proporcionan ... No es posible entender un proceso de reordenación urbana tan generalizado como la gentrificación sin contar con datos cuantitativos sobre la evolución del conjunto de la población y la vivienda. Y tampoco puede afrontarse adecuadamente el estudio del desplazamiento sin abordar cualitativamente sus efectos sobre los desplazados. (Duque, 2010, pp. 132-134)

Se plantea, por ende, una investigación a medio camino entre los estudios cuantitativos y cualitativos; es decir, la denominada “triangulación metodológica”. Esta estrategia puede definirse sucintamente como “la aplicación y combinación de varias metodologías de la investigación en el estudio de un mismo fenómeno” (Denzin, 1970, p. 297). Se considera que la aplicación de diversos modelos teóricos y metodológicos en

una misma investigación resulta pertinente para facilitar el entendimiento del objeto de estudio, dada la distinta naturaleza de la información que proporcionan.

Apostar por una investigación de esta naturaleza fue desde el inicio un reto, por plantear un debate equilibrado, coherente y articulado entre lo cualitativo y lo cuantitativo. No se trata, por tanto, de que una u otra orientación sea predominante, sino más bien de entender ambos enfoques metodológicos como aproximaciones vinculadas, diferentes y complementarias a una misma realidad, que pueden y deben ir alternándose en la explicación del fenómeno estudiado.

3.1 Enfoque cuantitativo

El enfoque cuantitativo constituye una metodología fundamental en esta investigación, ya que proporciona una serie de ventajas que lo hacen especialmente útil para el análisis del fenómeno de la gentrificación. Concretamente, una de las principales cualidades del método cuantitativo radica en que favorece la comparación, de tal manera que, a través de la observación longitudinal de determinadas variables, permite describir cómo ha evolucionado un territorio determinado a lo largo del tiempo.

Asimismo, una segunda ventaja reside en la importante información estadística aportada gratuitamente por las distintas Administraciones públicas y organismos estadísticos en España, con especial mención a la labor didáctica y de difusión estadística realizada por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE). La explotación de estas fuentes resulta una gran oportunidad para investigaciones empíricas, en la medida en que aportan datos estadísticos actualizados de gran valor explicativo. En este caso, las principales fuentes de información secundaria empleadas en esta investigación han sido las siguientes:

- *Censo de Población y Viviendas* (INE). El Censo de Población es “el conjunto de operaciones que consiste en recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos de carácter demográfico, cultural, económico y social de todos los habitantes del país y de sus divisiones político-administrativas en un momento determinado” (INE, 1991). Esta operación va dirigida a todas las personas que residen en viviendas —ya sean viviendas familiares o alojamientos— o en establecimientos colectivos. A través del análisis de los

censos de 1991, 2001 y 2011 se han podido delimitar las principales características de los municipios y barrios estudiados. Los censos de 1991 y 2001 tuvieron una cobertura universal, por lo que ofrecen información sociodemográfica muy exhaustiva del conjunto de la población. En cambio, para el Censo de 2011 solo se contó con la muestra de microdatos ofrecida por el Instituto Nacional de Estadística, de aproximadamente un 12% de la población —unos 5,7 millones de personas y 3 millones de viviendas, repartidos por toda la geografía nacional.

- *Padrón Municipal de Habitantes* (INE). El Padrón Municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio en un momento determinado. El análisis de los datos ofrecidos por este recurso ha posibilitado actualizar el estudio de las principales características sociodemográficas de la población en cada municipio, complementando así los datos obtenidos a partir del análisis de los censos.

- *Encuesta de Población Activa* (INE). La Encuesta de Población Activa (en adelante, EPA) es una investigación continua y de periodicidad trimestral dirigida a obtener datos de la población en relación con el mercado de trabajo: ocupados, activos, parados e inactivos. El análisis longitudinal de la EPA ha permitido conocer cuáles han sido las principales tendencias del mercado laboral español durante las últimas décadas.

- *Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares* (INE). Este proyecto se propone la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal. El empleo de este recurso ha posibilitado conocer cuál es el nivel y la distribución de la renta de los hogares en los distintos territorios investigados.

- *Encuesta de Condiciones de Vida* (INE). La Encuesta de Condiciones de Vida (en adelante, ECV) es una encuesta anual dirigida a hogares, y está orientada a proporcionar informaciones comparables y armonizadas sobre aspectos relacionados con el nivel y las condiciones de vida de los ciudadanos. A través de su estudio se ha profundizado en el análisis de las principales tendencias sociales contemporáneas.

- *Otras fuentes de información secundaria oficiales*. Estadística de Variaciones Residenciales (INE), Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (INE), Información

estadística para el análisis del impacto de la crisis COVID-19 (INE), Contabilidad Regional de España (INE), etc.

- *Fuentes estadísticas privadas.* Se analizan datos estadísticos procedentes de bases de datos privadas, como idealista.com, Inside Airbnb, etc. Las bases de datos de estos portales web han facilitado información estadística sobre el mercado inmobiliario y turístico a nivel de distrito, barrio y sección censal.

A continuación, se exponen las principales variables sociodemográficas que se han considerado relevantes en el estudio de la gentrificación:

- *Sexo.* El sexo hace referencia a la diferencia biológica entre hombres y mujeres. Esta variable es importante, ya que su evolución permite relacionar la gentrificación con cuestiones demográficas, económicas y/o de género. En lo que atañe al ámbito del género, cabe destacar que la desigualdad de género existente en España en materia de poder y/o salarios provoca que las mujeres se vean más afectadas que los hombres por los efectos de la gentrificación (Mompó, 2021). Además, y vinculado con lo anterior, la mayor longevidad de las mujeres incita la aparición de hogares unipersonales precarios y vulnerables, que pueden verse muy afectados por los efectos económicos y sociales de estos procesos (Duque, 2010; Ortiz et al., 2021).

De este modo, la emergencia y desarrollo de la gentrificación determina en última instancia el desplazamiento forzoso de algunas mujeres del barrio. Sin embargo, debe tenerse en cuenta el creciente protagonismo de las mujeres en el mercado de trabajo cualificado, factor que también fomenta su papel como actores gentrificadores (Bondi, 1991, 1994; Kern, 2007; Van der Berg, 2012). Como resultado, la población femenina, tal y como sucede con la población en su conjunto, pueden potenciar o sufrir los efectos de los procesos de gentrificación.

- *Edad.* La edad hace referencia a los años cumplidos por los individuos en un momento determinado. Esta variable ha sido considerada habitualmente como uno de los factores relevantes en el estudio de la gentrificación, ya que la movilidad residencial es superior entre los colectivos jóvenes que entre los grupos de mayor edad (Módenes, 2007). En este marco, se observa que los barrios que sufren procesos de gentrificación tienden a

experimentar un incremento paulatino de la población joven y adulta-joven (López-Gay et al., 2021; Moos et al., 2019).

No obstante, es necesario considerar esta variable con cautela, ya que los grupos jóvenes presentan a menudo mayores tasas de desempleo y menores recursos económicos que los grupos de mayor edad (Garrido, 2010), algo que puede hacerles especialmente vulnerables a los efectos de la gentrificación. Por otro lado, la gentrificación también afecta de forma especial a los grupos de mayor edad, en la medida en la que estos sufren una situación económica más precaria, así como determinados problemas de salud física y/o mental que pueden agravarse con la externalidades negativas —pérdida de redes por los efectos de desplazamiento, encarecimiento de la vivienda y de los comercios, problemas de ruido, limpieza, seguridad y masificación y privatización del espacio público— de procesos como la gentrificación y/o la turistificación (Lebrusán, 2020).

▪ *Nacionalidad.* La nacionalidad de los actores aparece destacada como un factor relevante en algunos estudios recientes de gentrificación (Cócola y López-Gay, 2020; Hayes, 2018; 2020; Jover y Díaz-Parra, 2019; Sigler y Wachsmuth, 2016). En este sentido, la *gentrificación transnacional* consiste en un proceso de cambio mediante el cual determinados barrios son transformados por la entrada de migrantes extranjeros altamente cualificados (Sigler y Wachsmuth, 2016). Estos grupos pertenecen a estratos socioeconómicos medios y altos, tienen un mayor poder adquisitivo que la población autóctona y poseen unos estilos de vida y consumo similares a los de los turistas (Cócola y López-Gay, 2020). En algunos casos se ha subrayado el carácter estacional y transitorio de parte de estos migrantes, estableciéndose en la ciudad de destino de forma temporal por razones principalmente formativas —estudiantes de intercambio, posgrado, Erasmus— y/o profesionales —*nómadas digitales*⁴, profesionales en prácticas, etc.

Junto a los inmigrantes extranjeros de alta cualificación, se atiende también la relevancia de los inmigrantes que proceden de países empobrecidos. Estos grupos se caracterizan por residir en viviendas de alquiler y presentar unas tasas de movilidad residencial muy elevadas, que dependen fundamentalmente de factores económicos (Arbaci, 2008). Además, los inmigrantes económicos encuentran mayores dificultades

⁴ El concepto de *nómada digital* hace referencia a jóvenes profesionales que desempeñan su actividad profesional en espacios *online* y que presentan un nivel de transitoriedad muy elevado.

que la población española para acceder a una vivienda digna, debido a la combinación de factores individuales —medios económicos, desempleo y precariedad laboral, situación legal— y sociales —desconfianza y prejuicios por parte de los propietarios— a los que se enfrentan (Rodríguez, 2008). Todo ello hace que los inmigrantes procedentes de países pobres sean uno de los grupos más vulnerables a los efectos de encarecimiento y transformación social que incentiva la emergencia de la gentrificación.

▪ *Categoría ocupacional.* La clase social es uno de los indicadores clave para medir la gentrificación. No en vano, el proceso clásico de gentrificación se ha definido tradicionalmente como un proceso de cambio social y urbano caracterizado por el desplazamiento de los grupos sociales de bajos ingresos y la entrada de grupos de población de poder adquisitivo (Glass, 1964). Ello ha provocado que algunos de los investigadores de la gentrificación hayan identificado el proceso como una expresión contemporánea de la lucha de clases sociales (Cócola, 2016; Morell, 2014; Smith, 1996; Sequera, 2013).

Sin embargo, el problema viene a la hora de operativizar el propio concepto de clase social, en tanto que no constituyen estratos de población homogéneos susceptibles de tipificación a partir de criterios meramente económicos (Tezanos, 2001a). Aplicada al ámbito de la gentrificación, los criterios más comúnmente aceptados para operativizar el término son el capital económico —nivel de ingresos y categoría ocupacional— y cultural —nivel educativo— de los actores.

El elemento económico constituye uno de los factores más importantes en la estructuración de las clases sociales, ya que ofrece información numérica susceptible de cuantificación. Sin embargo, el censo no recoge datos sobre esta temática, siendo además complicado recabar información sobre ella por otras vías hasta el año 2015. En consecuencia, la categoría ocupacional de los individuos aparece como el indicador más específico con el que aproximarse al concepto de clase social, en la medida en que el empleo determina el acceso a unos recursos y bienes particulares.

En este contexto, autores como Smith (1996) o Ley (1996) han destacado que los barrios que advierten un proceso de gentrificación tienden a ser ocupados por profesionales cualificados del sector servicios. Más específicamente, Atkinson (2000a)

ha indicado que la *profesionalización*, el aumento de profesionales en un período determinado, constituye el mejor indicador con el que medir la gentrificación de un espacio urbano en particular.

Por otro lado, el estudio de la estructura ocupacional ha permitido profundizar en el análisis de las tendencias de desigualdad y polarización social y urbana que incita la gentrificación. Para ello se han empleado los censos de 2001 y 2011 elaborados por el INE. Como la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO) varía entre ambos censos, debido a la sustitución de la CNO-94 —empleada en 2001— por la CNO-11 —utilizada en 2011—, se ha empleado la tabla de conversión elaborada por el INE para estandarizar ambas tipologías.

- *Nivel formativo.* La presencia elevada de titulados universitarios en un espacio urbano determinado constituye uno de los indicadores clásicos en los estudios de gentrificación (Atkinson et al., 2011; Heidkamp y Lucas, 2006; Morrow-Jones y Wenning, 2005). En esta línea, se toma como punto de referencia en esta investigación la relevancia de los grupos de titulación superior, ya que, según datos de la EPA, estos grupos tienden a percibir salarios más altos, además de disponer de otras competencias sociales capaces de transformar los significados del espacio y de las relaciones sociales preestablecidas (Sequera, 2013).

- *Renta.* Vinculado con los ámbitos del empleo y la educación, el nivel de ingresos de la población residente es considerado otro de los indicadores específicos de la gentrificación, en la medida en que el desplazamiento de los grupos de bajos ingresos y su sustitución por población de mayor poder adquisitivo constituye una de las características fundamentales de los procesos de gentrificación (Glass, 1964).

El nivel de renta constituye una variable fundamental en la configuración de las clases sociales y, además, al ser un dato numérico, puede someterse a operaciones estadísticas adicionales que permiten realizar análisis más detallados. Sin embargo, esta variable también presenta algunos inconvenientes, en la medida en que muchas personas son reticentes a la hora de hablar de su nivel de ingresos, razón por la que esta información no aparece recogida en recursos como el censo o el padrón. Ello ha provocado que en

España no haya datos sobre el nivel económico de los hogares y actores a nivel inframunicipal hasta el año 2015.

- *Régimen de tenencia.* El régimen de tenencia de la vivienda es otro factor explicativo en los procesos de movilidad residencial. Al respecto, los estudios de gentrificación destacan que los grupos de menores recursos suelen vivir en régimen de alquiler (Slater, 2006), algo que los hace especialmente sensibles a los flujos de desplazamiento que genera la gentrificación. Por el contrario, se considera que los actores gentrificadores de clase media y alta han accedido tradicionalmente a la vivienda en régimen de propiedad (Duque, 2010). Esta dinámica ha sido especialmente relevante en el caso del Estado español, en la medida en que España es uno de los países en los que la vivienda en propiedad es más predominante —75,1% en 2020, según datos de Eurostat.

Siguiendo el razonamiento anterior, cuando se observa un descenso del alquiler frente a la propiedad en un barrio determinado podría deducirse que este espacio está experimentando gentrificación. Sin embargo, la lógica real de estos procesos no es tan sencilla, debido a que los nuevos patrones de movilidad y residencia de algunos grupos sociales —estudiantes de Erasmus, nómadas digitales, poblaciones transitorias, etc.— están provocando un nuevo auge de la vivienda en régimen de alquiler, incluso en países como España, en donde la vivienda en propiedad tiene una gran relevancia (Módenes y López-Colás, 2014). Por ende, el régimen de tenencia va a ser tenido en cuenta en el análisis de la gentrificación con mucha cautela, siempre siendo considerado en relación con la evolución de otros factores socioeconómicos y demográficos.

- *Estructura de los hogares.* Las variables estudiadas en este ámbito han sido el tamaño y el tipo de hogar. Las características contempladas en torno a la dimensión del hogar son importantes, ya que resultan ilustrativas tanto de la condición socioeconómica de cada hogar como de las pautas culturales y familiares de los actores en un período determinado.

Las aportaciones realizadas en el estudio de la gentrificación han enfatizado la relevancia de los cambios de las estructuras de los hogares en los barrios que han vivido el proceso (Hall et al., 1997). Estos cambios están asociados por lo general a la llegada a un barrio de población joven y adulta-joven cualificada, que presenta nuevos comportamientos y estilos de vida en las formas de convivencia (Buzar et al., 2005). En

este contexto, se considera que la elevada presencia de hogares unipersonales, de parejas sin hijos, así como de hogares extensos no familiares —pisos compartidos— es más frecuente en los barrios que se han gentrificado (López-Gay et al., 2021).

- *Viviendas.* Junto al régimen de tenencia, el estudio del ámbito residencial se completa con el análisis longitudinal del número de viviendas, segundas viviendas, viviendas vacías e infraviviendas⁵ de cada territorio. De igual manera, se presta atención a las características de los inmuebles, el estado de conservación de los edificios y los servicios y equipamientos disponibles. Por último, el examen se completa con el análisis longitudinal del valor de mercado de la vivienda en compra y en alquiler, así como con la evolución del número de apartamentos turísticos existentes en cada población.
- *Espacio público, equipamientos e infraestructuras.* Finalmente, resulta necesario atender también a las características urbanísticas de las zonas estudiadas. Se observa en este sentido que los barrios y distritos que sufren gentrificación experimentaron previamente un fuerte proceso de regeneración urbana caracterizado por el desarrollo y mejora de las infraestructuras, los equipamientos —sobre todo aquellos vinculados a actividades de ocio y/o cultura— y el espacio público. Por ende, en la investigación de los estudios de caso se atenderá a los cambios de estos elementos a lo largo del tiempo.

Tabla 2. Variables relevantes en el estudio cuantitativo de la gentrificación

Tipo	Variable
Sociodemográficas	Sexo
	Edad
	Nacionalidad
	Hogares
Socioeconómicas	Categoría ocupacional
	Nivel formativo
	Renta
	Régimen de tenencia
Urbanísticas	Características de las viviendas
	Precio de las viviendas
	Espacio público, equipamientos, infraestructuras

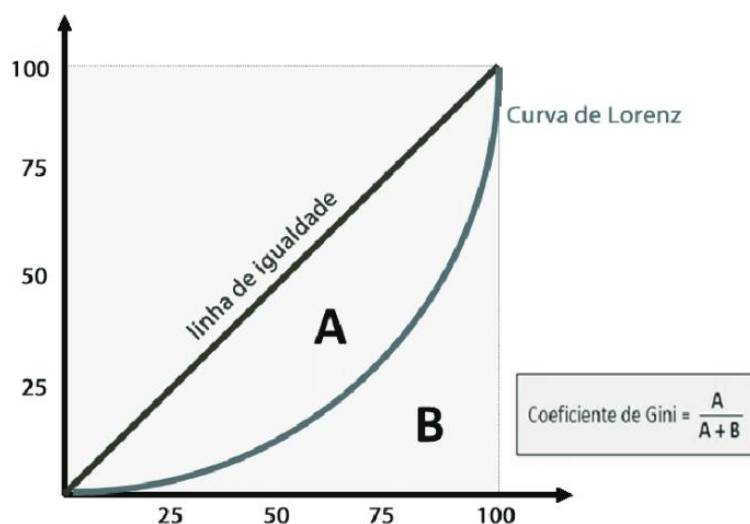
Fuente: elaboración propia.

⁵ Se entiende por infravivienda aquellas viviendas que se encuentran en edificios en estado ruinoso, malo y deficiente.

Finalmente, el estudio cuantitativo emplea indicadores estandarizados de desigualdad social, pobreza y autocorrelación espacial:

- *Coeficiente de Gini.* El Coeficiente de Gini es uno de uno de los indicadores más utilizados para el análisis estadístico de la desigualdad. Este indicador se basa en la Curva de Lorenz, que es una representación gráfica de una función de distribución acumulada, y se define matemáticamente como la proporción acumulada de los ingresos totales (eje y), que obtienen las proporciones acumuladas de la población (eje x). La línea diagonal representa la igualdad perfecta de ingresos y denota, por ende, la ausencia de desigualdad. El Coeficiente de Gini se calcula al comparar la distribución empírica de los datos observados con la línea de igualdad perfecta que supone la Curva de Lorenz.

Figura 5. Curva de Lorenz y Coeficiente de Gini



Fuente: Bosch (2022).

- *Ratio 80/20.* Junto al Coeficiente de Gini, el análisis de la desigualdad se completa con el Cociente S80/S20, indicador que mide la desigualdad a través de ratios entre percentiles. Este indicador resulta de la relación entre la renta media obtenida por el 20% de la población con la renta más alta —quintil más alto—, en relación con la renta media obtenida por el 20% de la población con la renta más baja —quintil más bajo.
- *Tasa de pobreza.* La tasa de riesgo de pobreza se define como el porcentaje de personas con una renta disponible equivalente inferior al umbral del riesgo de pobreza, umbral que se sitúa en el 60% de la mediana de la renta nacional disponible equivalente.

Se toma como referencia la tasa de pobreza observada después de las transferencias sociales, debido a la relevancia que tienen estas en los ingresos de algunos grupos de población —jubilados, desempleados, personas con alguna discapacidad, etc.

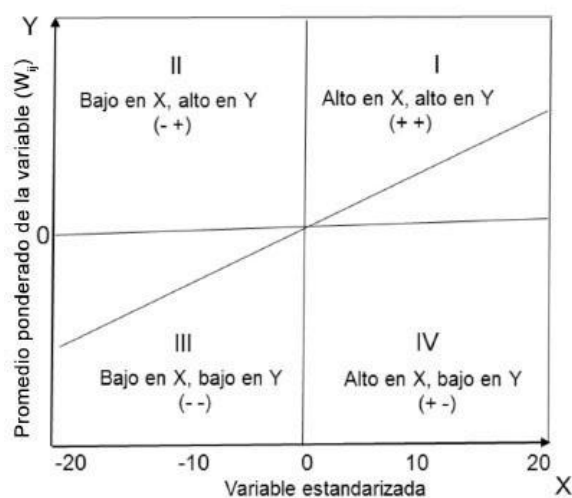
- *Índice Global de Moran.* El análisis de la segregación residencial socioeconómica se ha abordado mediante el empleo del Índice de Moran (Moran, 1950). Este estadístico permite conocer el grado de autocorrelación de una variable determinada, es decir, hasta qué punto existe alguna tendencia a la concentración de valores de una variable en alguna localización geográfica particular —clústers— y su grado de correlación con los valores de las ubicaciones vecinas (Chasco y Fernández-Avilés, 2009).

El Índice de Moran expresa una medida de autocorrelación espacial con valores que van desde -1 a 1, donde los valores cercanos a 1 indican correlación perfecta, 0 ausencia de correlación y -1 dispersión perfecta. De esta forma, este indicador comprueba estadísticamente si los espacios donde se concentran los grupos considerados en el análisis se localizan de manera aleatoria en el territorio —valores cercanos a 0— o, si por el contrario, predominan tendencias de dispersión —si su valor es cercano a -1— o de concentración —si se aproxima a 1— (Acevedo y Martínez-Quintana, 2020).

- *Índice Local de Moran.* Los índices locales de autocorrelación espacial identifican conjuntos de unidades adyacentes con valores altos y bajos en cada una de las variables observadas (Anselin, 1995). En este marco, el empleo del Índice Local de Moran y de su representación gráfica, Mapa LISA (Local Indicators of Spatial Association), han permitido la caracterización de clústers espaciales sobre las variables socioeconómicas consideradas más relevantes —renta, categoría ocupacional y nivel de estudios.

Una de las ventajas de este indicador es que permite localizar geográficamente los clústers que se originan cuando una unidad espacial que presenta valores altos o bajos de la variable analizada se encuentra rodeada de unidades espaciales que también registran valores altos o bajos de dicha variable —esto es, alto-alto o bajo-bajo. Asimismo, este indicador permite identificar los casos atípicos espaciales, que son aquellos casos que se producen cuando una unidad espacial con un elevado valor de la variable analizada se encuentra rodeada de unidades espaciales en las que la variable registra valores pequeños, o viceversa —es decir, alto-bajo o bajo-alto (Sánchez Rivero, 2008).

Figura 6. Índice Local de Moran



Fuente: Bosch (2022).

El análisis de la segregación residencial socioeconómica se ha completado con el uso de programas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), como QGIS y GeoDa, para su representación gráfica territorializada. Esta labor ha permitido profundizar en el conocimiento de cómo se plasman e interrelacionan los fenómenos sociales y urbanos en el territorio

3.2 Enfoque cualitativo

Junto al análisis cuantitativo, el empleo de técnicas de investigación cualitativa amplía el conocimiento sobre la gentrificación, dirigiendo el estudio hasta los principales efectos, vivencias y discursos generados por la transformación socioespacial de las zonas. A partir de estas técnicas emergerán matices sobre los efectos distributivos del proceso general que no se visualizan a través de los datos estadísticos.

Frente a la representación estadística del enfoque cuantitativo, las técnicas cualitativas se desarrollan con la intención de captar, analizar e interpretar los aspectos significativos de los sujetos investigados (Ortí, 2000). Su empleo en el estudio de la gentrificación resulta pertinente ya que, como indica Duque (2010), las técnicas cualitativas permiten comprender “la cara humana del desplazamiento, el conflicto entre residentes y los cambios sobre la forma de vida propia del barrio” (p. 162). En este contexto, las técnicas cualitativas empleadas en este trabajo han sido:

▪ *Entrevistas en profundidad.* La entrevista es una de las formas de producción de información empírica más comunes e importantes de la investigación social. En la entrevista en profundidad el objeto de análisis es quien habla, el discurso elaborado por los actores interrogados en relación con los hechos investigados (Sierra, 1995). El objetivo de la entrevista es acceder al conjunto de motivaciones, actitudes y comportamientos desarrollados por los distintos actores del espacio social en torno al fenómeno que se está investigando:

La entrevista es, por tanto, una conversación entre dos personas, un entrevistador y un informante, dirigida y registrada por el entrevistador con el propósito de favorecer la producción de un discurso conversacional, continuo y con una cierta línea argumental, no fragmentada, segmentada, precodificado y cerrado por un cuestionario previo del entrevistado sobre un tema definido en el marco de la investigación. (Alonso, 2007, p. 227)

A lo largo de la investigación se realizaron un total de 35 entrevistas semiestructuradas. El guion de entrevista giró alrededor de la trayectoria personal de los entrevistados, el sentido de pertenencia al barrio, la red de relaciones sociales establecidas, la valoración del entorno, la percepción de los cambios acaecidos en el barrio y la ciudad, y las perspectivas de futuro a corto y medio plazo. Las entrevistas se realizaron tanto físicamente —en domicilios particulares, espacios públicos, locales de asociaciones de vecinos y cafeterías— como virtualmente —como consecuencia de la pandemia de la Covid-19, parte de esta labor se desarrolló virtualmente a través de plataformas de videollamada como Skype, Zoom y Teams. Todas las entrevistas tuvieron alrededor de una hora y media de duración. Todas las entrevistas se realizaron en castellano, se grabaron, se transcribieron y fueron codificadas mediante el programa de análisis de datos cualitativos Atlas-ti.

Las personas entrevistadas pertenecen a cinco categorías principales: participantes en movimientos sociales y/o vecinales; asociaciones de inmigrantes extranjeros; académicos y/o investigadores implicados en el estudio de la gentrificación y la sociología urbana; técnicos municipales y líderes políticos de las ciudades estudiadas, y actores vinculados al sector privado (véase Tabla 3). Se ha considerado que esta pluralidad resultaba fundamental para poder confrontar los discursos generados por los distintos actores sociales de cada sociedad urbana.

Tabla 3. Ciudad, descripción y sigla de identificación de las personas entrevistadas

Ciudad	Entrevistado	Sigla
Madrid	Representante Plataforma Lavapiés	VM1
	Representante Plataforma Lavapiés	VM2
	Periodista y escritor sobre gentrificación. Vecino del barrio de Lavapiés	VM3
	Representante Asociación de Vecinos la Corrala	VM4
	Representante Asociación de Vecinos de Centro La Latina (AVECLA)	VM5
	Representante SOS Malasaña	VM6
	Representante Valiente Bangla	VM7
	Concejal del Ayuntamiento de Madrid entre 2015 y 2019	PM1
	Historiador e investigador madrileño. Vecino de Malasaña	EGM1
	Periodista e investigador. Vecino del barrio de Lavapiés entre 2000 y 2009	EGM2
	Psicóloga Social Provivienda	EGM3
Barcelona	Representante Asociación de Vecinos del Raval	VB1
	Representante Xarxa Raval	VB2
	Representante Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona FAVB	VB3
	Representante Tsunami Veïnal	VB4
	Representante SOS RACISME	VB5
	Investigador académico Universidad de Barcelona	EGB1
	Investigador Gerencia de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona	EGB2
	Representante Asamblea de Barrios por el Decrecimiento Turístico. (ABDT)	EGB3
	Representante Sostre Cívic	EGB4
	Concejal Barcelona en Comú del distrito de Ciutat Vella	PB1
	Representante Asociación apartamentos turísticos de Barcelona. (APARTUR)	ATB1
Valencia	Representante Plataforma Per Russafa	VV1
	Representante Veïnat En Perill d'Extinció	VV2
	Representante Federación de Vecinos de Valencia. (FAAVV)	VV3
	Representante Amics del Carme	VV4
	Representante Assosiació de Veïns i Veïnes Cabanyal - Canyamelar	VV5
	Concejala Compromís del Ayuntamiento de Valencia	PV1
	Representante concejalía de Urbanismo de Valencia	PV2
	Abogado Urbanista. Gerente del Plan RIVA durante su vigencia	EGV1
	Profesor de Sociología de la Universidad de Valencia	EGV2
	Profesor de Sociología de la Universidad de Valencia	EGV3
	Arquitecto. Representante VaCabanyal!	EGV4
	Representante El Rogle Mediació i Advocacia	EGV5
	Representante Asociación de Viviendas de Estancias Cortas de Valencia (AVAEC)	ATV1

Fuente: elaboración propia.

- *Observación etnográfica.* Técnica de investigación que consiste en la observación de las personas y las relaciones que establecen estas tanto entre sí como con el medio, a fin de comprender de forma más profunda los procesos relacionales que tienen lugar en cada entorno. Para Caplow (1977), la observación constituye la técnica de investigación más importante de la sociología, en tanto cualquier estudio de cierta entidad precisa del desarrollo de una adecuada observación previa.

La observación de los entornos investigados se llevó a cabo a lo largo de distintos momentos de los años 2020, 2021 y 2022. El propósito de estos viajes fue conocer de primera mano cuáles son las principales características sociodemográficas que los caracterizan, qué características urbanas los definen, qué modelos de comercio los describen y qué relaciones sociales establecen. Durante las visitas se emplearon medios de grabación de sonido para el registro de notas, los cuales fueron sistematizados posteriormente a través del empleo de procesadores de texto electrónicos.

Durante el proceso de investigación, conforme avanzaba el trabajo de campo, se establecieron tres parámetros fundamentales de observación:

- *Formas espaciales.* Principales características de la trama urbana, de las edificaciones, de las infraestructuras y del espacio público de cada territorio.
- *Grupos y prácticas sociales.* Prácticas e interacciones desarrolladas por los distintos grupos sociales de cada barrio.
- *Producción y consumo.* Estructura productiva, comercial, de consumo y ocio de las distintas zonas de las ciudades investigadas.
- *Asistencia y participación en asambleas, reuniones y actos.* De forma ocasional se participó en algunos eventos celebrados por las asociaciones vecinales y movimientos sociales de los barrios y ciudades objeto de estudio.
- *Investigación historiográfica.* La investigación histórica de los territorios estudiados se ha enfocado en describir los distintos rasgos que lo caracterizaban en el pasado. El

análisis histórico de los barrios ha resultado indispensable para poder contextualizar adecuadamente las distintas peculiaridades que los caracterizan hoy en día.

- *Observación fotográfica y audiovisual.* El análisis ha sido complementado a través del examen de material fotográfico y audiovisual relacionado con los procesos de gentrificación estudiados. Cabe destacar que el incremento de la prevalencia de la gentrificación ha tenido como resultado la producción de un sustancioso volumen de material multimedia que se ha tenido en cuenta en la aproximación inicial a los casos de estudios.
- *Análisis del discurso.* Junto al análisis del material obtenido en las entrevistas, destaca el estudio de los planes estratégicos vigentes en cada una de las áreas metropolitanas estudiadas. Este recurso ha permitido contrastar los efectos provocados por las diferentes políticas municipales en los diferentes espacios de cada ciudad.
- *Revisión de fuentes secundarias.* Finalmente, es debido enfatizar el gran aporte que ha supuesto para este trabajo la producción bibliográfica realizada por los diversos investigadores referenciados a lo largo del texto.

3.3 Cronograma

El trabajo de investigación se llevó a cabo entre marzo de 2020 y junio de 2023. Con el fin de cumplir exitosamente los objetivos establecidos al comienzo del estudio, se elaboró un cronograma que organizó el planteamiento y desarrollo de la tesis. En síntesis, el plan de trabajo se dividió en cinco etapas diferenciadas:

- *Etapas 1. Revisión bibliográfica y planteamiento de metodología, objetivos e hipótesis de investigación* (marzo de 2020 - septiembre de 2020). Durante los primeros seis meses de trabajo, se realizó una exhaustiva revisión de la literatura académica relacionada con los ámbitos de la ciudad, la vivienda y la gentrificación. Es importante destacar que, aunque esta fase se llevó a cabo en los primeros meses de la investigación, el proceso de lectura y recopilación de estudios y enfoques teóricos se extendió a lo largo de todo el proyecto con el objetivo de establecer una base sólida y actualizada de conocimiento sobre el problema de estudio. Al finalizar esta etapa, se estableció la metodología a seguir,

se definieron los objetivos de la investigación y se formularon las hipótesis que guiaron el estudio.

- Etapa 2. *Recopilación y organización de datos* (septiembre de 2020 – septiembre de 2022). Durante esta etapa, se recopilaron los datos necesarios para llevar a cabo la investigación. En los primeros tres meses, se identificaron y seleccionaron las fuentes de datos y variables relevantes para el estudio de la gentrificación. A continuación, se recopilaron datos cuantitativos y se realizaron entrevistas a residentes, expertos y actores clave en cada una de las ciudades seleccionadas. Al finalizar esta etapa, se organizaron y sistematizaron los datos obtenidos para su posterior análisis.

- Etapa 3. *Análisis y Comparación* (septiembre de 2021 – diciembre de 2022). En esta etapa, se realizó un análisis exhaustivo de los datos recopilados. Para ello, se aplicaron técnicas estadísticas y análisis espaciales para examinar los datos cuantitativos obtenidos. Paralelamente, se realizó un análisis cualitativo de las entrevistas realizadas, identificando patrones y temáticas emergentes. Se compararon los resultados obtenidos en las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia, para comprender las similitudes y diferencias de los tres casos de estudio.

- Etapa 4. *Estancias de Investigación* (febrero de 2022 - diciembre de 2022): Durante esta etapa, se llevaron a cabo estancias de investigación en centros especializados en el estudio de la gentrificación. En concreto, entre febrero y junio de 2022, se trabajó en el Centre d'Estudis Demogràfics (CED) de Barcelona, mientras que entre septiembre y diciembre de 2022, se realizó investigación en el Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais (CICS.NOVA) de Lisboa. Estas estancias permitieron recopilar información adicional, participar en seminarios y congresos relevantes, así como intercambiar conocimientos y experiencias con otros investigadores especializados en el campo de la gentrificación.

- Etapa 5. *Redacción final y depósito de la Tesis* (diciembre de 2022 – junio de 2023). El proceso de investigación concluyó con la redacción final del trabajo de tesis. Posteriormente, se realizaron las gestiones necesarias para cumplir con los requisitos y plazos establecidos para el depósito de la tesis.

3.4 Limitaciones

Los objetivos teóricos y empíricos de la presente investigación han sido orientados fundamentalmente por el contexto de realización de esta. Pese a contar con la trascendental ayuda que supuso obtener la financiación del Programa de Ayudas para la Formación de Personal Investigador FPI de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), el planteamiento y alcance de algunos de los objetivos planteados fueron condicionados debido a restricciones temporales y económicas.

La investigación se inició en marzo de 2020, momento en el que se produjo la extensión de la pandemia de la Covid-19 a nivel mundial, y en el que el Gobierno de España declaró el estado de alarma como medida excepcional para la contención de los contagios. La propagación de la pandemia y la aplicación de restricciones de confinamiento y movilidad durante los años 2020 y 2021 obligaron a reestablecer el plan de trabajo diseñado inicialmente, reorientando el trabajo de campo constantemente en función de la evolución de la pandemia.

Asimismo, las limitaciones temporales provocaron que el análisis de los planes y elementos legislativos de cada territorio fuera más limitado de lo que hubiese sido deseable. Por ende, este aspecto constituye una cuestión fundamental a explorar en investigaciones futuras, ya que consideramos que su relevancia sobre las dinámicas sociales del territorio es esencial.

En tercer lugar, el conocimiento adquirido a lo largo de este trabajo ha demostrado al investigador que limitar el análisis de la gentrificación al ámbito municipal resulta insuficiente. Las tendencias de desigualdad social y segregación residencial socioeconómica generadas por estos procesos, así como por otros fenómenos interrelacionados como la turistificación, son tan intensas que trascienden los límites de la ciudad, para afectar a las dinámicas sociales y residenciales del conjunto del área metropolitana —y más allá. Esta certeza marca un punto de inflexión en el trabajo desarrollado hasta la fecha, y abre una interesante línea de estudio para futuras investigaciones.

Finalmente, el trabajo cuantitativo realizado ha estado limitado por otra serie de motivos, en este caso ajenos al investigador. Se trata, en concreto, de las importantes carencias del Censo de Población y Viviendas de 2011, el cual ha impedido realizar un análisis socioespacial con el grado de segregación que hubiese sido deseable. Finalmente, en el momento de redacción final de la tesis aún no se encontraban disponibles los datos del Censo de 2021, cuestión que ha impedido abordar el análisis del estado actual algunas cuestiones relevantes.

El ávido lector encontrará con total seguridad otras limitaciones que no han sido incluidas en este epígrafe, cada una de las cuales supondrán un nuevo aliciente para continuar enfrentando el gran reto que supone abordar el estudio de las distintas tendencias de cambio social de las sociedades urbanas contemporáneas.

3.5 Ética de la investigación

El desarrollo de esta investigación ha tenido en consideración el seguimiento de los estándares éticos universales para la investigación y el estudio con personas y grupos humanos. Los principios que se describen a continuación se adoptan del “procedimiento para normas éticas en investigación, evaluación, recopilación de datos y análisis” de UNICEF (UNICEF, 2015).

- *Respeto.* Todas las actividades generadoras de evidencia deben garantizar el respeto de todas las personas. El respeto exige que los individuos sean tratados como agentes autónomos, es decir, como individuos capaces de deliberar sobre objetivos personales y de actuar bajo la dirección de dicha deliberación. Respetar la autonomía es dar peso a los valores, preferencias y creencias de las personas autónomas y reconocer su capacidad para emitir juicios, expresar sus opiniones y tomar decisiones.

- *Beneficencia y no maleficencia.* El principio de beneficencia se refiere al requisito de que las acciones dentro de las actividades generadoras de evidencia promuevan el bienestar de los individuos, las comunidades y la sociedad. Ello requiere la identificación de beneficios claros que puedan surgir de las pruebas y reconsiderar el procedimiento si éstos no pueden articularse. La beneficencia incluye asimismo el concepto de reciprocidad, mediante el cual la evidencia generada se transmite a los participantes para

que puedan triangular los hallazgos, contextualizar su participación y potencialmente beneficiarse del conocimiento difundido. Por otro lado, el principio de no maleficencia implica evitar hacer daño a los participantes por medio de actos cometidos u omitidos. Aunque el propósito primordial de la investigación es la generación de nueva evidencia, esta meta no debe tener precedencia sobre los derechos de los participantes.

- *Justicia.* El principio de justicia requiere que se considere quién se beneficia y a quién se le impone la carga de la generación de pruebas. Esto precisa que se reflexione debidamente para determinar la idoneidad de los métodos propuestos para seleccionar a los participantes. La selección no debe dar lugar a distribuciones injustas de las cargas y beneficios de la generación de pruebas. Tales consideraciones son necesarias para evitar la injusticia que surge de los sesgos sociales, raciales, sexuales y culturales institucionalizados en la sociedad.

PARTE II

EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LAS

CIUDADES ESPAÑOLAS EN

GLOBALIZACIÓN

Cada orden establecido tiende a producir la naturalización de su propia
arbitrariedad.

Pierre Bourdieu, *La esencia del neoliberalismo*

La segunda parte de la tesis se compone de tres capítulos que abordan el estado de la cuestión en las ciudades españolas en la fase actual de la globalización. El objetivo principal de esta sección es analizar los factores estructurales que han influido en la evolución de las grandes ciudades en España, así como su impacto en la concepción y gestión de la vivienda y el espacio urbano en general.

En el cuarto capítulo, titulado “Globalización, neoliberalismo y ciudad: el contexto social, económico y normativo de las áreas urbanas en globalización”, se examinan los efectos de fenómenos estructurales como la globalización, la tercerización y el neoliberalismo en el ámbito urbano. A lo largo del capítulo se analizan los cambios acaecidos en la economía global, el desarrollo tecnológico, la transformación de los modelos de gobernanza urbana y las políticas públicas que han configurado las ciudades contemporáneas.

En el quinto capítulo, titulado "El problema de la vivienda y el espacio en la España actual", se presenta una sucinta exposición de los procesos de modernización y cambio social experimentados por la sociedad española desde la segunda mitad del siglo XX hasta las primeras décadas del XXI. Desde una perspectiva sociohistórica, el análisis llevado a cabo confirma que, a pesar de que la Constitución Española de 1978 proclama en su Artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, el acceso a una vivienda digna ha evolucionado en un problema social estructural en la sociedad española.

Finalmente, en el sexto capítulo, “Tres casos de estudio, tres modos de globalización urbana en España”, se exponen las principales tendencias y particularidades del cambio social y urbano en las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia, en el contexto actual de globalización y urbanismo neoliberal. En el capítulo se abordan estos casos desde una perspectiva crítica y comparativa, analizando las similitudes y diferencias en los procesos de transformación urbana acaecidos, así como las estrategias y respuestas de los actores sociales involucrados. Además, se identifican las implicaciones y retos que plantean la globalización y el neoliberalismo para la construcción de ciudades más justas, inclusivas y sostenibles, en un contexto de creciente complejidad y heterogeneidad social.

Capítulo 4. Neoliberalismo, globalización y ciudad. El contexto económico, político y social de las sociedades urbanas en globalización

Este capítulo explica el contexto general que caracteriza la evolución de las grandes áreas urbanas contemporáneas. Este se encuentra delimitado por varias tendencias estructurales, tales como la globalización, el auge del neoliberalismo político, la III Revolución Tecnológica, el desarrollo de una economía posfordista, y la preminencia de las ciudades en el nuevo sistema económico mundial. Como se explicará, estas tendencias han transformado el modelo de gobernanza urbana y el valor de la vivienda. En este marco es donde se producen los procesos de gentrificación que son objeto de estudio en los capítulos 7, 8 y 9.

A lo largo de este capítulo se realiza, en un primer apartado, una aproximación al concepto de *neoliberalismo*, atendiendo a cuáles han sido las implicaciones derivadas de la implementación de este modelo ideológico sobre las políticas urbanas desarrolladas en los últimos años en España. De forma sucinta, el neoliberalismo puede definirse como “un proyecto transnacional destinado a reconstruir el nexo del mercado, el Estado y la ciudadanía desde arriba” (Wacquant, 2011, pp. 13). Podríamos decir, junto autores como Harvey (2007), que estamos ante un nuevo modelo económico a nivel mundial caracterizado políticamente por la desregulación de los mercados financieros y de capitales, la privatización y mercantilización de todos los ámbitos de la realidad social, una notable reducción del gasto social estatal y la minimización del papel del Estado en la gestión y regulación de la actividad económica.

A continuación, en el segundo apartado se atiende al nuevo marco productivo que contextualiza la dinámica social actual: el posfordismo. Como señala Tezanos (2001a, p. 157), el afianzamiento del proyecto neoliberal como marco ideológico dominante a nivel mundial hizo posible que durante los últimos lustros del siglo XX se potenciara considerablemente una dinámica de modernización tecnológica de los procesos productivos que en otras condiciones sociopolíticas quizás no hubiera sido posible acometer con la misma intensidad. Las transformaciones suscitadas al hilo de la denominada Tercera Revolución Tecnológica (Alonso, 1999) han implicado la primacía de la economía del conocimiento sobre la industrial, así como la transformación intensa del modelo social preexistente (Villalón, 2014).

El tercer apartado está dedicado a exponer cuáles han sido las principales consecuencias sociales, económicas y espaciales derivadas de la emergente revolución tecnológica. Se explicará que uno de los principales vectores del cambio social acaecido ha sido la globalización de la economía, que ha transformado el papel de las ciudades y su forma de incardinarse en las estructuras organizativas. Aunque muchos predijeron que, en el nuevo contexto de comunicación *online* globalizado, las ciudades, como lugares físicos de encuentro e intercambio económico, perderían importancia, éstas, por el contrario, han adquirido una función productiva aún más relevante, al estructurarse en redes mundiales de ciudades globales o en proceso de globalización (Sassen, 1991, 2012).

Seguidamente, el cuarto apartado expone las principales características del modelo de gobierno urbano que emerge bajo el marco del capitalismo contemporáneo. En concreto, la época actual destaca por la disociación de la economía de las principales metrópolis respecto a la de sus respectivos Estados (Borja y Castells, 1997; Castells, 1996; Sassen, 1991, 2012). En el nuevo marco, las ciudades entran en competencia directa y, a fin de mejorar su posición en las jerarquías globales, tratan de desarrollar y modernizar todo lo posible sus respectivas economías.

Este nuevo contexto implica un giro en la dirección de la gobernanza urbana. Ésta evoluciona desde una lógica tradicional de administración y acción redistributiva de bienes —como el suelo y la vivienda— y servicios colectivos —económicos, cívicos, políticos y culturales— para insertarse en una lógica de mercado enfocada a producir las condiciones necesarias para generar plusvalías (Franquesa, 2007, p. 129). El nuevo paradigma, definido por Harvey (1989a) con el concepto de *ciudad emprendedora*, se caracterizaba, entonces, por un modo de gobierno distintivo, menos comprometido con la distribución de bienes y servicios para la mejora del bienestar y la calidad de vida de la población urbana, y más preocupado por la promoción de las políticas de crecimiento económico a las que se supeditan todas las demás.

Seguidamente, a lo largo del quinto apartado se analiza el paulatino proceso de transformación del Estado social en un nuevo modelo de Estado neoliberal. El nuevo marco se caracteriza por el desarrollo de dos elementos fundamentales (Wacquant, 2011): 1) una política social disciplinaria (del *welfare* al *workfare*), y 2) la expansión de un

sistema penal expansivo, proactivo y autoritario (*prisonfare*). De esta forma, a medida que se produce el progresivo desmantelamiento del Estado social, la ampliación y exaltación del sector penal se dirige a controlar las consecuencias sociales causadas por la difusión de la inseguridad social en las posiciones más depauperadas de la estructura social, así como a calmar el descontento popular provocado por el abandono de las políticas sociales características del Estado del bienestar.

Finalmente, el sexto apartado analiza los principales impactos derivados del nuevo modelo de gobierno urbano. Se reflexiona en este sentido que el giro emprendedor ha derivado en la conceptualización del espacio físico como una mercancía fundamental para el mercado, en tanto que funciona a la vez como efecto —producto— y recurso —medio de producción— de los procesos económicos que tienen por objetivo la producción de plusvalías y la reproducción de la sociedad (Franquesa, 2007, p. 127). Esta coyuntura da lugar a que *valores de uso* como la vivienda o el territorio se transformen irremediabilmente en *valores de cambio* sujetos a las leyes del mercado capitalista. Dicho cambio lo interpreto como el núcleo de nuevos problemas de integración social para la población con menos recursos, y de nuevos conflictos que están traduciendo en la constitución de nuevos movimientos sociales de protesta en contra del desarrollo de estas dinámicas, como son los movimientos sociales y vecinales contra los desahucios forzosos, la turistificación de los barrios o los cambios de infraestructuras barriales con posibles efectos gentrificadores.

4.1. Neoliberalismo, globalización y urbanismo neoliberal

El neoliberalismo puede definirse como una serie de creencias, prácticas y políticas destinadas a extender la lógica del mercado, la competición y la mercantilización en todas las esferas de la sociedad (Brenner y Theodore, 2002, p. 350). El neoliberalismo, como proyecto filosófico e ideológico, se gestó en la década de los años cuarenta y cincuenta, a partir de las aportaciones de autores como Friedrich Hayek y Milton Friedman, como respuesta a las teorías que defendían el intervencionismo estatal en la actividad económica (Harvey, 2007, p. 26).

Como indica Wacquant (2011), el proyecto neoliberal es liderado por una nueva clase dirigente global que se ocupa de definirlo. Está compuesta por directores y

ejecutivos de empresas transnacionales, políticos de alto rango, administradores estatales y funcionarios de alto nivel de organizaciones internacionales —Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (en adelante, OCDE), Organización Mundial de Comercio (en adelante, OMC), Fondo Monetario Internacional (en adelante, FMI), Banco Mundial (en adelante, BM) y Unión Europea (en adelante, UE)—, y por expertos técnicos y culturales a su disposición —entre los que se destacan los economistas, los abogados y los profesionales de la comunicación.

Esta caracterización de los miembros de esta clase conlleva no solo la reafirmación de las prerrogativas del capital y la promoción del mercado sobre otras instituciones sociales, sino que también es resultado de la articulación de cuatro lógicas que han marcado la transformación de las instituciones sociales básicas y la conformación de las bases de las estructuras sociales del nuevo sistema social que se ha implantado. Estas lógicas son: 1) desregulación —de la vida económica, familiar y cívico-política—, dirigida a promover el mercado como dispositivo óptimo, no solo para guiar las estrategias corporativas y las transacciones económicas, sino para organizar la gama de actividades humanas, incluida la provisión privada de bienes públicos básicos; 2) descentralización, reducción y recomposición del Estado de Bienestar keynesiano; 3) extensión de la cultura de la responsabilidad individual, exaltando la meritocracia y eliminando la responsabilidad institucional de las relaciones económicas y sociales; y, 4) ampliación y exaltación de un sistema penal expansivo, intrusivo y proactivo, que delimita y penetra en los espacios físicos y sociales para contener los conflictos generados por la difusión de la inseguridad social y la profundización de la desigualdad. Lo que eliminó o redujo barreras territoriales nacionales —fronteras— y generó o hizo más visibles barreras internas locales. Lo cual dio lugar a que se pudiesen relacionar más libremente las élites, mientras tendían a quedar segregadas y fragmentadas las clases más desfavorecidas.

La influencia de los enfoques neoliberales se tornó dominante desde finales de los años setenta, momento en que las naciones económicamente más poderosas del planeta acabaron teniendo gobiernos de este cariz y dominando el diseño de la política económica mundial (Tezanos, 2001a). Con la Crisis del petróleo de 1973 y la crisis del Estado keynesiano del bienestar, el beneficio global de las empresas disminuyó considerablemente y, bajo el pretexto del aumento de la competitividad global y la

incapacidad del Estado para hacer frente a la complejidad de los riesgos contemporáneos, se afianzó un discurso que reivindicaba la eliminación de las formas de regulación e intervención estatal existentes (Harvey, 2007, p. 27). Con el objetivo de instaurar sus reformas estructurales a nivel mundial, el neoliberalismo se apoyó en los procesos de globalización económica que estaban en marcha desde hacía décadas (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Así, en respuesta a la crisis económica de los años setenta, los gobiernos nacionales y locales del mundo occidental comenzaron desde finales de los años setenta a dismantlar los elementos institucionales en los que se basaba el pacto social de la postguerra (Piketty, 2014). Según Harvey (2007), el objetivo era desarrollar un nuevo modelo socioeconómico caracterizado por la desregulación de los mercados financieros y de capitales, la privatización y mercantilización de todos los ámbitos de la realidad social, una notable reducción del gasto social y la minimización del papel del Estado en la gestión y regulación de la actividad económica estatal.

Como señalan Hidalgo y Janoschka (2014), la ideología neoliberal fue capaz durante su largo recorrido por las instituciones de ocultar su condición de “proyecto político de dominación de clases que amenaza el Estado del bienestar y las políticas de redistribución; y que afecta dramáticamente las condiciones sociales y económicas de acumulación de capital, restaurando el poder de las élites económicas” (p. 9). Ello se constata claramente en el espacio urbano, porque ha cambiado profundamente “como las ciudades son imaginadas, percibidas, apropiadas, así como simbólica y materialmente transformadas por los diferentes actores sociales, políticos y económicos” (p. 10).

Con el avance del proceso de globalización se profundiza el papel del urbanismo como dispositivo con el que adecuar el espacio público a las lógicas del capital (Ascher, 2004; Franquesa, 2007). De este modo, el urbanismo puede definirse como “el conjunto de saberes, prácticas y discursos organizados desde instancias de poder que organiza la geografía del capital, confiriendo movilidad al espacio y asegurando su condición de mercancía” (Franquesa, 2007, p. 127). Dado que el urbanismo siempre intenta ajustar el espacio a las exigencias del sistema de acumulación, el *urbanismo neoliberal* se caracteriza, entonces, por “una intensificación de esta labor, y especialmente por el hecho

de privilegiar las oportunidades de plusvalía directamente derivadas de la propia acción del urbanismo” (p. 129).

Esta dinámica se desarrolla con el fin de maximizar las potenciales plusvalías del propio territorio (Harvey, 1989a). Para ello, las ciudades necesitan intervenir y transformar el espacio urbano, enfatizar la singularidad y distinción de sus espacios más emblemáticos —los centros y entornos históricos de la ciudad— y emprender estrategias de marketing urbano —construcción de megaproyectos, celebración de grandes eventos culturales y deportivos, etc.—, orientadas a construir una imagen espectacular y atractiva de las ciudades. Todo ello con el objetivo de producir una “marca de ciudad” y promocionarse en la jerarquía global de principales metrópolis del mundo.

Sin embargo, Hidalgo y Janoschka (2014) remarcan que tras este poderoso discurso se esconde la exclusión de las prácticas y grupos no deseados, a fin de crear las condiciones necesarias para la gentrificación de los centros urbanos. De este modo, se observa que, aunque el neoliberalismo no ha dado pruebas de revitalizar la acumulación global de capital (Piketty, 2014), sí ha tenido un éxito notable en la acumulación del poder de las clases más privilegiadas (Harvey, 2006).

4.2. Revolución Tecnológica y emergencia de un nuevo modo de producción: el posfordismo

En los inicios del siglo XXI, la era de la sociedad industrial estaba afectada por el impacto de una gran cantidad de cambios tecnológicos, que dio lugar a que entre los expertos en ciencias sociales se generalizara la convicción de que nos encontrábamos en los inicios de una nueva etapa de la evolución social (Tezanos, 2001a). Tras la crisis tecnológica del sistema electromecánico fordista, en los años setenta se inició una dinámica de modernización tecnológica que, estructurada sobre las tecnologías de la información, incentivó la transformación del paradigma fordista-keynesiano de la etapa anterior (Castells, 1996).

El fordismo hace referencia a las ideas, los principios y sistemas que fomentó Henry Ford, a quien se le atribuye el desarrollo del sistema de producción en masa moderno, fundamentalmente mediante la creación de la cadena de montaje de

automóviles. El fordismo se define fundamentalmente por las siguientes características (Ritzer, 1997, pp. 198-199): 1) la producción masiva de productos homogéneos; 2) el uso de tecnologías inflexibles, tales como la cadena de montaje; 3) la adopción de rutinas de trabajo estandarizadas; 4) el aumento de la productividad por la adopción de economías de escala y la descualificación, intensificación y homogeneización del trabajo; 5) el consecuente nacimiento de sindicatos de trabajadores burocratizados; 6) la negociación de los sindicatos en pro de salarios uniformes vinculada al aumento de la productividad y los beneficios; 7) el desarrollo de un mercado para los productos homogéneos y la homogeneización de las pautas de consumo; 8) el aumento de salarios que conduce a una demanda creciente de la cada vez mayor oferta de bienes producidos en masa; 9) un mercado para los productos regido por políticas macroeconómicas keynesianas y un mercado de trabajo regido por la negociación colectiva; 10) instituciones educativas masivas que proporcionan la masa de trabajadores requerida por la industria.

A pesar de que el fordismo se desarrolló durante el siglo XX, especialmente en los Estados Unidos, en los años setenta experimentó su momento álgido y su decadencia, fundamentalmente tras la crisis del petróleo y las materias primas de 1973 y el resultante declive de la industria estadounidense del automóvil. Desde entonces, el modelo de organización fordista ha sido sustituido paulatinamente por un nuevo modelo de producción flexible caracterizado el uso intensivo de nuevas TIC y por la fragmentación, diferenciación y desinstitucionalización de la fuerza de trabajo (Alonso, 1999).

A resultas de lo anterior, se afirma que estamos presenciando el ocaso del fordismo y el surgimiento del posfordismo. En síntesis, el posfordismo se caracteriza por los siguientes rasgos (Ritzer, 1997, p. 199): 1) la disminución del interés por los productos masivos, acompañada por un aumento del interés por productos más especializados, especialmente los de alta calidad y diseño; 2) productos más especializados que requieren procesos de producción más cortos y, consecuentemente, sistemas de producción más pequeños y productivos; 3) el nacimiento de nuevas tecnologías que hacen más flexible y rentable la producción, lo cual requiere que los trabajadores tengan capacidades diversas y una mayor formación, más responsabilidad y autonomía; 4) la producción precisa de un sistema de control más flexible; 5) las enormes burocracias rígidas cambian drásticamente para operar con mayor flexibilidad; 6) los sindicatos burocratizados y los partidos políticos ya no representan adecuadamente los intereses de la nueva y altamente

diferenciada fuerza de trabajo; 7) la negociación colectiva descentralizada sustituye la centralizada; 8) los trabajadores empiezan a diferenciarse como personas y requieren mercancías, modos de vida y productos culturales distintos; 8) el Estado del bienestar centralizado es incapaz de satisfacer las necesidades de una población diversa, diferenciada y se requiere la creación de instituciones más flexibles.

Como resultado de los cambios suscitados por la revolución tecnológica, la mayor parte de analistas sociales consideran que estamos adentrándonos en un nuevo modelo de sociedad. Al respecto, Tezanos (2001a) advierte la emergencia de un nuevo modelo de sociedad que conceptualiza con el término de *sociedad tecnológica avanzada*. Como principales elementos del nuevo paradigma, Tezanos señala los siguientes elementos: 1) economía de mercados globales y centralidad de las grandes corporaciones y las empresas financieras, junto a las industrias culturales y de la información y comunicación; 2) centralidad del conocimiento científico y el desarrollo tecnológico; 3) centralidad del papel de las grandes organizaciones públicas internacionales en la generación del conocimiento científico; 4) robotización del sector servicios; 5) casi desaparición del trabajo manual humano; 6) desarrollo del modelo de empresas-red junto a la flexibilización y fragmentación de las modalidades de trabajo; 7) terciarización de la economía; 8) dualización de la estructura ocupacional, con una elite muy cualificada y una gran masa de prescindibles o sustituibles; 9) reducción de la jornada de trabajo y el número de horas trabajadas al año; 10) nuevo paro estructural y aumento de las infraclases; 11) declive de las clases medias tradicionales; 12) individualización del ocio y aumento del tiempo libre; 13) crisis de los Estados- mercados-nación y fortalecimiento de las instituciones supranacionales; 14) nuevos actores multinacionales sin control político institucional; 15) deterioro ecológico en las grandes ciudades; 16) crisis de valores universales y problemas de incomunicación; 17) afirmación de identidades sociales microscópicas e ideológicamente laxas que propician la fragmentación, el desajuste, la anomia y la desorientación (pp. 81-84).

Aunque la conceptualización del nuevo modelo social resulta pertinente, Tezanos obvia una variable central en su análisis: el desarrollo de las grandes áreas urbanas en globalización. En su estudio las ciudades solo aparecían como un elemento empírico marginal, una realidad pasiva ante los actores internacionales que emergen y se fortalecen con el proceso globalización. Sin embargo, como remarca Sassen (1991, 2012), algunas

ciudades se han convertido en lugares centrales de la nueva economía, al tiempo que han experimentado una transformación radical de su estructura social y su configuración cultural.

4.3. De lo global a lo glocal. La (re)centralidad de la ciudad en el capitalismo tardío

Los efectos generados por la revolución tecnológica determinan que las ciudades y sociedades del mundo hayan experimentado una transformación histórica estructural en las últimas décadas. Concretamente, las ciudades han surgido de nuevo como actores de primer orden en el funcionamiento de la nueva economía global

En concreto, la trascendencia de las principales ciudades del mundo en el sistema económico actual ha dado lugar a un nuevo modelo de capitalismo que puede definirse como *ciudad-céntrico* (Fernández Durán, 2006). En detrimento de los Estados nación, debilitados por el rápido avance de las TIC y la subsecuente globalización de la economía (Castells, 1996), el protagonismo creciente de las grandes metrópolis del planeta en el sistema económico global ha llevado a estas a convertirse en pocos años en los nodos principales de la economía mundial (Sassen, 1991, 2012).

Las ciudades son, en consecuencia, *espejos* desde los que hoy podemos interpretar las transformaciones globales, pero, a la vez, *actores* que intervienen decisivamente en la evolución socioeconómica global. Los cambios más importantes que han acontecido en los últimos años —creciente importancia de las TIC, abaratamiento de los medios de transporte, globalización del capital y de la cultura, aumento de las migraciones, expansión de empresas multinacionales, etc.— han provocado que las ciudades hayan cambiado diametralmente su papel en la economía global en un periodo muy breve.

Todo ello ha provocado que otra de las principales características de las sociedades de nuestros días sea la autonomía económica territorial de las principales ciudades del mundo (Sassen, 1991). En concreto, la época actual destaca por la disociación de la economía de las principales metrópolis respecto a la propia de sus respectivos Estados nación. En este nuevo marco las ciudades entran en competencia directa y, a fin de mejorar su posición en la jerarquía de principales metrópolis del mundo,

tratan de desarrollar y modernizar todo lo posible sus respectivas estructuras internas. Esta evolución ha conllevado la aplicación sostenida de un tipo de forma de gobierno urbano de corte emprendedor que busca a toda costa el crecimiento económico, y que supedita el desarrollo de otras cuestiones importantes, como la justicia social y/o medioambiental, a la consecución de dicho objetivo (Harvey, 1989a).

La ciudad posmoderna es resultado de estas dinámicas, una ciudad muy distinta de las urbes de los siglos XIX y XX y que ha sido mayoritariamente interpretada como un producto y reflejo del contexto global neoliberal (Brenner y Theodore, 2002; Harvey, 1989a; Sassen, 1991; 2012). Su progreso, advierte Cucó (2013, p. 7), ha propiciado el desarrollo de una urbanización especulativa, una arquitectura descontextualizada, la crisis del espacio público y una creciente fragmentación y segregación social; estas tendencias se encuentran mediatizadas por la política y su intervención en la vida económica, así como por la propia historia y cultura local que lleva a que las vías de globalización de las ciudades difieran de unas a otras.

Esta premisa permite constatar que lo global no destruye necesariamente lo local, sino que se integra en él, modificándolo. Al hacerlo, se modifica el mismo proceso de globalización, en un proceso dialéctico que (re)crea permanentemente la realidad social de cada territorio. Esta idiosincrasia permite constatar que en el nuevo contexto mundial de globalización la ciudad se convierte en el espacio donde el proceso mundial adquiere una dimensión tangible. La globalización presenta determinadas especificidades vinculadas a las características del contexto local. En consecuencia, resulta interesante la reflexión de autores como Alonso (1999, p.126), que plantean que más que de globalización puede resultar adecuado hablar de *glocalización*, esto es, una mezcla de globalización económica y localización política.

4.4. El giro emprendedor del gobierno de la ciudad

Pese a que los elementos contextuales de cada territorio pueden matizar la práctica de la gobernanza, existe un consenso que parece atravesar fronteras nacionales, ideológicas y partidistas, y que corrige la relativa autonomía de la acción local: *el giro emprendedor de la gobernanza urbana*, en sustitución del modelo gestor —o redistributivo— característico del Estado keynesiano del bienestar (Harvey, 1989a).

Como advierte Harvey (1989a), el capitalismo produce una geografía histórica distintiva. Cuando el paisaje físico y social de la urbanización se dispone de acuerdo con criterios claramente capitalistas, se imponen restricciones a los caminos futuros del desarrollo del sistema social. Esto implica que, aunque los procesos urbanos bajo el capitalismo están moldeados por la lógica de la circulación y acumulación de capital, ellos a su vez moldean las condiciones y circunstancias del desarrollo histórico de la sociedad en que se enmarca.

El contexto socioeconómico y político actual posibilita la erosión de las bases económica y fiscal de las ciudades contemporáneas. Estamos en un período en el que la disminución de los costes de transporte y la consecuente reducción de las barreras espaciales al movimiento de bienes, personas, dinero e información han fortalecido la competición por acoger el desarrollo capitalista. En la paradoja entre el renovado protagonismo de las ciudades como actores globales y su debilidad relativa en plena globalización (Borja y Castells, 1997), los gobiernos locales apuestan por políticas locales de desarrollo proactivo para posicionar a la ciudad en la jerarquía urbana internacional. El resultado más importante de este proceso ha sido el avance de las estrategias urbanas “emprendedoras” en el conjunto de los países capitalistas avanzados (Brenner y Theodore, 2002; Franquesa, 2007; González, 2007; Hall y Hubbard, 1998; Harvey, 1989a; Theodore et al., 2007).

De este modo, los ayuntamientos han pasado de ser meros gestores en la distribución de bienes y servicios colectivos a convertirse en verdaderos promotores económicos inmersos en una lógica de mercado (Harvey, 1989a). En este marco, se desarrollan operaciones de city branding y marketing urbano con el objeto de escalar en el circuito mundial de ciudades globales. Así, las ciudades cada vez se gestionan más como si fuesen negocios y, más que responder a las necesidades de los ciudadanos, el objetivo ahora es ser competitivas. La *ciudad emprendedora* se caracteriza, por ende, por una forma de gobierno distintiva, menos comprometida con la distribución de bienes y servicios y más preocupada por la promoción y las políticas de crecimiento económico (Hall y Hubbard, 1998).

En cuanto al patrimonio construido de las ciudades, estos movimientos vinieron asociados al abandono de la planificación global en favor del desarrollo selectivo y parcial

de determinados “fragmentos urbanos”, en particular, aquellos con algún tipo de valor de mercado potencial. En este contexto, la acumulación de capital simbólico y de marcas de distinción en los centros urbanos resulta fundamental para el nuevo modelo de gobernanza:

Paradójicamente, las inversiones para atraer el dólar consumidor han crecido a un ritmo acelerado como respuesta a la recesión generalizada. Se centran cada vez más en la calidad de vida. Gentrificación, innovación cultural y mejora física del entorno urbano —incluido el giro hacia estilos posmodernistas de arquitectura y diseño urbano—, atracciones para el consumidor —estadios deportivos, centros comerciales y de convenciones, puertos deportivos, lugares de comida exótica— y el entretenimiento —la organización de espectáculos urbanos de forma temporal o permanente—, se han convertido en facetas mucho más prominentes de las estrategias de regeneración urbana. Sobre todo, la ciudad tiene que aparecer como un lugar innovador, emocionante, creativo y seguro para vivir, visitar, jugar y consumir. (Harvey, 1989a, p. 9)

La tarea de la gobernanza urbana es, en resumen, atraer flujos productivos, financieros y de consumo, altamente móviles y flexibles, a su territorio. Esta tendencia genera todo tipo de fluctuaciones de desarrollo y declive urbano, en condiciones en las que la influencia del espíritu empresarial urbano y la competencia interterritorial es fuerte. Como resultado de esta dinámica, Harvey (1989a, p. 16) advierte que tras la imagen exitosa de muchos proyectos se esconden problemas sociales y económicos importantes que se reproducen geográficamente, dibujando ciudades duales conformadas por un centro regenerado y un mar circundante de creciente empobrecimiento.

4.5. La gestión punitiva de los problemas sociales

El afianzamiento del Estado neoliberal se complementa con un modelo específico de gestión de los problemas sociales —incremento y extensión de las tendencias de pobreza, desigualdad y exclusión social— del capitalismo contemporáneo. El nuevo paradigma reemplaza al contrato social característico de las sociedades occidentales del Estado del bienestar (Wacquant, 2011).

En el nuevo contexto, la gestión pública de los problemas sociales que incentiva el desarrollo del neoliberalismo se despliega mediante una “doble regulación de las fracciones inseguras del proletariado postindustrial a través del matrimonio de las políticas social y penal en la parte más baja de la estructura de clases polarizada”

(Wacquant, 2011, p. 11). Según Wacquant, la expansión de la cultura de la responsabilidad individual —emprendida activamente no solo desde el campo político sino también el mediático y académico— se complementa con la emergencia un nuevo modelo de gestión caracterizado por dos elementos fundamentales: 1) una política social disciplinaria —del *welfare* al *workfare*—, y 2) la expansión de un sistema penal expansivo, intrusivo y proactivo —*prisonfare*.

En relación con la transformación del papel del Estado, el afianzamiento de un discurso centrado en el incremento de la competitividad internacional emerge como el principal argumento en favor de la disolución del papel del Estado en la regulación de la actividad económica estatal. Esta dinámica se agudiza en el contexto de las grandes áreas urbanas, principales nodos de la economía global (Sassen, 2012) que tienden a desligarse social y económicamente del contexto estatal en el que se enmarcan (Castells, 1996).

Como indica Sorando (2014, p. 101) las tesis neoliberales refutan el funcionamiento del Estado social por la homogeneidad de sus respuestas, así como se le acusa de promover la irresponsabilidad de sus beneficiarios, en un marco que demanda una cada vez mayor competitividad, flexibilidad y empleabilidad. Por el contrario, la intervención del Estado neoliberal intenta estimular las competencias de los individuos socialmente integrados, en lugar de someter las dinámicas mercantiles a las necesidades sociales de la población. En paralelo, el debilitamiento de las políticas sociales del bienestar promueve que las personas sin capacidad adquisitiva suficiente para acudir al mercado deban satisfacer sus necesidades en un sistema de bienestar social paulatinamente residual.

Aunque este paradigma procede de Estados Unidos, Estado en el que adquiere su variante más radical, el *workfare* se ha generalizado paulatinamente por el conjunto de las democracias occidentales (Peck, 2001). En este modelo, estar ocupado laboralmente determina el alcance, cobertura e intensidad de las prestaciones y servicios sociales a los que la persona tiene acceso. Inmerso en esta dinámica, el caso de España no es una excepción y el acceso universal a algunos servicios públicos fundamentales como la sanidad se complementa con otras prestaciones sociales vinculadas directamente a la búsqueda y práctica de un empleo (González, 2020). En la práctica, este modelo de bienestar produce una abrupta dualización entre trabajadores formales contributivos y

aquellos con trabajos informales, precarios o discontinuos, los cuales no logran reunir los requisitos para disfrutar de prestaciones contributivas (Moreno y Martí-Klose, 2016).

Sin embargo, el neoliberalismo no es un proyecto únicamente reductor de las intervenciones y el tamaño del Estado. La limitación de su dimensión social es tan solo progresivo abandono de uno de los modos posibles de gestión de los problemas sociales derivados del capitalismo. En su lugar, un aparato penal expansivo, proactivo y autoritario protagoniza un nuevo modelo de gestión de la marginalidad urbana (Wacquant, 2010). En el caso de la España contemporánea, la gestión punitiva de la desigualdad social se ha traducido en la continua expansión de los sistemas carcelario y policial, así como en el número de personas presas, durante todo el período democrático (González, 2020).

En el caso concreto de las ciudades españolas, Wacquant señala que las operaciones de regeneración de los centros urbanos se complementaron con un modelo punitivo de políticas urbanas contra pobres y marginales:

En la ciudad ibérica esto se concreta en una política de “limpieza policial” del espacio público, para que la visibilidad de las personas sin hogar no obstaculice el flujo de turistas extranjeros, cuyos euros son fundamentales para la economía local y nacional. El aumento de la presencia policial también facilita la gentrificación de barrios históricos populares, como Lavapiés en Madrid, El Raval en Barcelona, Ruzafa en Valencia y Casco Norte en Sevilla, al convertirlos en lugares de consumo y residencia atractivos para personas de fuera del barrio y para los promotores inmobiliarios. (Wacquant, 2021, pp. 13-14)

En este marco, la idea de la *ciudad revanchista* de Smith (2008) remarca que, bajo las actuales condiciones de globalización neoliberal, las políticas urbanas se dirigen al desplazamiento de los problemas sociales desde los entornos privilegiados —los centros urbanos— a otras zonas periféricas y degradadas. La gentrificación de los centros urbanos se establece, así, como un efectivo dispositivo de la reapropiación capitalista de la ciudad:

La ciudad revanchista es más que la ciudad dual, en términos de raza y clase. El benigno abandono de “la otra mitad”, tan dominante en la retórica liberal de las décadas de 1950 y 1960, ha sido superado por una más activa perversidad, que intenta criminalizar toda una serie de “comportamientos”, definidos de forma individual, así como culpar a las poblaciones que se suponía debían asistir del fracaso de las políticas urbanas que siguieron a 1968. (Smith, 1996, p. 348)

Junto al avance de estas dinámicas, Sequera (2020) remarca que “dispositivos como la arquitectura, el urbanismo, los equipamientos o el espacio público interactúan entre ellos tejiendo una red de poder que configura el sentido de un lugar en el que el sujeto es expuesto”. Los actores, sus prácticas sociales y su interrelación con otros grupos son constreñidos por un racionalismo planificador que “interpela al espacio como generador de causalidades espaciales ambientales que aíslan y/o fomenten la acción social” (p. 62). En este contexto, la gestión neoliberal de la ciudad alienta la formación de espacios públicos diferenciados en función de los grupos sociales que hacen uso de ellos. Por ende, la gentrificación de los centros urbanos puede entenderse como uno de los métodos de control fundamentales de la gobernanza neoliberal de la ciudad.

4.6. Conflictos y resistencias. La ciudad como refugio del valor de uso

El proceso de globalización y la informacionalización de los procesos de producción, distribución y gestión han transformado profundamente la estructura espacial y social de las ciudades en todo el mundo (Borja y Castells, 1997, p. 35). En este marco, las grandes áreas urbanas, a través de su oferta local de mercado laboral especializado y altamente cualificado, acumulación de infraestructura física y virtual, y la consolidación de un entorno adecuado y flexible a las nuevas demandas predeterminan cada vez más el grado de integración y competitividad de las economías nacionales y regionales en la nueva economía mundial.

Las transformaciones de la estructura productiva ejercen una fuerte influencia sobre el sistema de estratificación social. Del modelo de desarrollo de la ciudad global de Sassen (2012) se deduce que en cada ciudad global crece una clase cosmopolita y próspera de profesionales, analistas, gestores, pequeños empresarios y directivos vinculados a las empresas transnacionales afincadas en las grandes áreas urbanas emergentes. Mientras, también tiende a crecer un conjunto aun mayor de población que ocupa empleos de baja cualificación, precarios y mal remunerados, derivados de los estilos de vida de los trabajadores de alto nivel. Esta tendencia consolida la formación de una estructura social polarizada, si bien esto se ve matizado en las ciudades del contexto europeo por el desarrollo de las políticas redistributivas del Estado de Bienestar (Le Galés, 2007).

En su análisis sobre esta cuestión, Harvey (2013) apunta que “vivimos en ciudades cada vez más divididas, fragmentadas y proclives al conflicto. La forma en que vemos el mundo y definimos nuestras posibilidades depende del lado de la barrera en que nos hallemos y del nivel de consumo al que tengamos acceso” (p. 35). La tendencia hacia un sistema dual de estratificación social se reproduce paradigmáticamente en el espacio geográfico, incentivada por la gentrificación de las zonas urbanas centrales deprimidas y la consecuente expulsión de los grupos peor posicionados hacia otras zonas periféricas específicas en donde quedan concentrados. Como consecuencia de estas dinámicas, el incremento de la desigualdad social y la segregación residencial define la evolución reciente de las grandes áreas urbanas europeas (Tammaru et al., 2016)

Una de las principales características del urbanismo neoliberal es que no se limita a condicionar las prácticas sociales desarrolladas en el espacio urbano, sino que emplea el propio territorio como recurso y estrategia de producción, acumulación y reproducción del capital (Franquesa, 2007). Es decir, el proceso de *destrucción creativa* (Brenner y Theodore, 2002; Franquesa, 2007; Harvey, 2006; Schumpeter, 1962) a través del cual se transforma el territorio para generar nuevas oportunidades de plusvalía:

El espacio no es solamente el lugar donde se da el proceso de producción, sino que sería en sí mismo producido: el espacio es una mercancía fundamental para el mercado, en tanto que funciona a la vez como efecto (producto) y recurso (medio de producción) de los procesos económicos que tienen por objetivo la producción de plusvalía y la reproducción de la sociedad, a fin de que se garantice este proceso de acumulación. (Franquesa, 2007, p. 127)

Frente a las tendencias observadas, la defensa del *valor de uso* que tiene cada territorio para la población que lo habita constituye uno de los principales conflictos de la ciudad de hoy. Un conflicto que tiene que ver, en definitiva, con la defensa del *derecho a la ciudad* (Harvey, 2013; Lefebvre, 1968, 2020), es decir, con la pretensión de la ciudadanía por reivindicar los valores de uso de cada espacio y territorio.

La excepcionalidad del territorio como valor de uso radica en que, por más que se le trate de conceptualizar de esa manera, el espacio no es una mercancía más del mercado capitalista, en la medida en que presenta dos rasgos diferenciales: 1) que forma parte de lo que Polanyi (1989) denomina *mercancías ficticias*, puesto que no se trata de un objeto

que premeditadamente haya sido producido para su venta en el mercado, de tal modo que no pueden en realidad llegar a ser una mercancía como las demás; 2) que, como advierte Franquesa (2007), el territorio es una mercancía asociada a una localización específica y, como tal, siempre tendrá algo único e irreductible, lo que choca con los requerimientos de abstracción, cuantificabilidad e intercambiabilidad del valor de cambio.

Cuando hablamos del valor de uso del espacio, debemos entender toda esa amalgama de servicios materiales, sociales y emocionales que el territorio ofrece a sus residentes y que dan lugar a que los individuos desarrollen un sentido de pertenencia al territorio que habitan. En definitiva, las ciudades y los distintos barrios de estas conllevan para sus habitantes todo un haz de relaciones sociales, económicas, culturales y simbólicas que en última instancia suponen un fuerte componente de la identidad de cualquier individuo y sociedad:

Esa conciencia histórica, ese recuerdo y memoria compartida sobre el pasado colectivo, constituye un componente imprescindible e inevitable del presente de cualquier sociedad humana mínimamente desarrollada, de su sentido de la propia identidad, de su dinámica social, de sus instituciones, tradiciones, sistema de valores, ceremonias y relaciones con el medio físico y con otros grupos humanos circundantes. (Moradiellos, 2009, p. 2)

Frente a esta concepción, el afianzamiento de las tendencias de gentrificación y turistificación caracteriza la evolución actual de las ciudades en globalización. Esta coyuntura ha desembocado, en los inicios del siglo XXI, en la conformación de un potente movimiento de resistencia contra el avance de estos procesos, que se ha convertido en uno de los principales ejemplos de las prácticas de resistencia de la ciudadanía contra la mercantilización del territorio. De este modo, durante los últimos años ha surgido en España un potente movimiento asociativo y vecinal que reivindica vehementemente la necesidad de revertir la prioridad otorgada al valor de cambio en la concepción y gestión del espacio urbano.

Capítulo 5. El problema de la vivienda y el espacio en la España actual

El problema del acceso a una vivienda digna es uno de los principales retos de la sociedad española en la actualidad. El fenómeno, agudizado desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, se ha establecido como una dificultad constante en la historia reciente del país, algo que ha provocado que los problemas de acceso a la vivienda y la inseguridad residencial estén entre las principales preocupaciones de la población española (CIS, 2022).

Para explicar la compleja situación actual, resulta conveniente realizar un recorrido por nuestro pasado cercano, y observar cuál ha sido la trayectoria reciente de la sociedad española. Con el objeto de contextualizar los eventos y procesos sociales recientes, en este capítulo se realiza un repaso por las principales dinámicas sociales, demográficas económicas y urbanas que han caracterizado su desarrollo en los últimos tiempos.

En este marco, este capítulo divide la historia reciente de España en cuatro grandes etapas, distinguibles por cómo se trata la cuestión de la vivienda: el primero expone la evolución social, económica y urbana de la sociedad española durante el régimen de la dictadura franquista; el segundo centra su atención en la conceptualización de la vivienda en democracia, y analiza también la evolución de otros elementos de naturaleza social, económica, demográfica y legislativa; el tercer apartado analiza la etapa comprendida entre 1994 y 2007, ciclo de crecimiento económico y expansión urbana marcado por la formación de una gran burbuja inmobiliaria y crediticia que explotó súbitamente en 2008; el cuarto investiga el período comprendido entre la emergencia de la crisis económica de 2008 y 2020, momento en el que la expansión de la pandemia de la Covid-19 dio lugar al inicio de un nuevo período de incertidumbre económica y social cuyas consecuencias están aún por dilucidar. Finalmente, en el último apartado se exponen las principales conclusiones de este capítulo.

Conviene aclarar previamente a qué se hace referencia al hablar de vivienda digna. El concepto de vivienda digna se utiliza para indicar a aquella vivienda donde los ciudadanos o las familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad (ONU, 1991). El Comité de Derechos Humanos de Naciones Unidas considera que una vivienda es digna

cuando reúne los siguientes elementos: que sea fija y habitable, de calidad, asequible —tanto en el precio de la vivienda como en alquiler—, accesible, ubicada en entornos adecuadamente equipados —empleo, servicios sanitarios, escuelas etc.— y con seguridad jurídica sobre la tenencia. Es decir, nos plantea que es “digna” cuando cumple unos requisitos mínimos de habitabilidad, accesibilidad y seguridad jurídica. Se puede considerar, por tanto, que una vivienda es digna cuando tiene la superficie, las condiciones ambientales —calidades, aislamiento térmico y sonoro, etc.— y las instalaciones y los servicios mínimos —electricidad, agua, gas, etc.— que la hacen apta para cumplir su función residencial.

Esta definición debe ser entendida en el marco de lo que es actualmente una vivienda. Esta ha sido conceptualizada, básicamente, en dos dimensiones analíticas. Aguinaga (2015, p.85), como muchos otros, la conceptualiza por cómo la utilizamos; por su utilidad o función. Es el “lugar donde las personas tienen cubiertas sus necesidades primarias, como son el descanso, la alimentación y la higiene”. La estructura que llamamos vivienda lo es por la función que cumple, por el *uso* que necesitamos hacer de ella, por la necesidad social que cubre. Sin embargo, la vivienda en nuestra sociedad es también un producto, una mercancía producida a fin de ser vendida o alquilada a aquel que pueda pagarla y la necesite (Harvey, 2014). Ha adquirido un *valor de cambio*. Se ha convertido en una propiedad mercantil.

Ambas son dos dimensiones distintas que evolucionan según factores diferentes y que afectan a cómo son las viviendas en cada momento histórico. Pero, en un sistema social cualquiera puede llegar a ser más relevante el valor de uso, y en otros el valor de cambio, a la hora de definir como son las viviendas y quienes las habitan. El proceso de mercantilización de la vivienda supone sistemas sociales en los que se aliena el valor de uso de la vivienda para transformarla en un valor de cambio regido por las dinámicas del mercado. Cuando ello ocurre, una vivienda digna comienza a hacerse difícil de alcanzar para todos. La historia de la vivienda en España en las últimas décadas es la historia de su persistente mercantilización.

En estas circunstancias, son muchas las personas, las organizaciones e incluso los organismos oficiales que han realizado análisis y estudios sobre el problema de la vivienda que emerge en la sociedad actual y que, aunque ha existido siempre, no

alcanzaba los niveles de dramatismo de hoy, no solo por la visibilidad e impacto del gran número de expulsiones y desahucios de personas de sus domicilios, sino por la diversidad de situaciones que se han dado en los casos en los que se ha terminado con el lanzamiento de la vivienda a sus habitantes.

5.1 Antecedentes. Las políticas de la vivienda en el franquismo

5.1.1. Autarquía, reforma y liberalización

Concluida la Guerra Civil, el capital inmobiliario español se encontraba en un profundo estado de deterioro⁶. Los daños originados durante el conflicto bélico y la escasa actividad constructora desarrollada desde entonces darían lugar a un acusado déficit de vivienda que se alargaría prácticamente durante la totalidad del período autárquico (Capel, 1983). Desincentivada la inversión privada debido al escaso poder adquisitivo de gran parte de la población, el Estado tampoco promovió la construcción de nuevas viviendas durante los primeros años de la dictadura⁷.

A mediados de los años cincuenta España se encontraba en una situación de colapso económico por el aislamiento autárquico de la dictadura, con graves problemas de inflación, reservas de divisas y de desequilibrios en la balanza de pagos (López y Rodríguez, 2010; Mills, 1967). La difícil situación económica y la consolidación de instituciones económicas supranacionales como la Comunidad Económica Europea (CEE, actual UE) o la Organización Europea de Cooperación Económica (OECE, actual OCDE) incentivaron un giro en la política económica seguida por el régimen hasta entonces, abandonando el esquema autárquico imperante para liberalizar progresivamente la economía española. El conjunto de medidas económicas implementadas, conocidas como Plan de Estabilización de 1959, supuso el primer paso de la integración de España en el sistema político-económico internacional vigente en aquel momento (Muñoz, 2016).

⁶ Según las estimaciones de Fernández (2003, p. 640), casi doscientas ciudades fueron devastadas, 250.000 viviendas quedaron inhabitables y otras tantas resultaron gravemente dañadas.

⁷ A diferencia de otros países del entorno, España careció de un índice de edificación durante la primera mitad del siglo XX, pero las distintas fuentes consultadas enfatizan la paralización casi total del sector inmobiliario desde la Guerra Civil hasta mediados de los años cincuenta (Betrán, 2005; Candela, 2017; Fernández, 2003; Tafunell, 2005).

En un contexto de creciente libertad de comercio y cooperación internacional, el desarrollo económico de los países europeos tras la aprobación del Plan Marshall y el desarrollo de las primeras instituciones supranacionales conformaban un nuevo escenario que apuntaba hacia la globalización de las economías nacionales. En este marco, España había dado también sus primeros pasos hacia la globalización de su economía, a través de su integración en 1958 en organismos internacionales como el FMI o el BM. Este movimiento tuvo importantes implicaciones políticas, en tanto significaba la apertura de un Régimen hasta entonces autárquico, y económicas, ya que la adopción de los principios de estas instituciones conllevó el giro desde una economía cerrada y proteccionista a una abierta de corte liberal (González y Requena, 2008; Muns, 1984).

Como indica Muñoz (2016), el hecho de entrar a formar parte de los principales organismos económicos internacionales supuso que la ayuda técnica y financiera recibida por el régimen quedara condicionada al cumplimiento de un nuevo modelo de política económica. Bajo estas condiciones, el Plan de Estabilización de 1959 fue elaborado siguiendo las recomendaciones del FMI, siendo aprobado por el gobierno mediante Decreto Ley, el 21 de julio de 1959, y refrendado por las Cortes el 28 de julio de 1959. El nuevo paradigma fijaba como objetivo primordial la reducción del déficit público, para lo cual establecían medidas dirigidas a la contención del gasto público y la inflación, y a la liberalización de la importación de mercancías y del comercio interior.

La liberalización económica que aconteció tras la aprobación del Plan dio lugar a un proceso de rápida apertura y modernización que, aunque más limitado de lo que hubiera sido deseable, llevó a reconocer la década de los años sesenta como el período de la “revolución industrial española” y del denominado “milagro económico español”.

5.1.2. El advenimiento del milagro económico español

Superada la fase de autarquía, la dictadura franquista emprendió a principios de los años sesenta una ambiciosa política de crecimiento económico basada en el fomento de las actividades productivas que se consideraba podían resultar más rentables: el turismo, la industria automovilística y la construcción (Betrán, 2005). La construcción representaría a partir de entonces un papel esencial en el denominado “milagro económico español”, período expansivo que tuvo lugar en España durante los años sesenta y primeros setenta

del siglo XX y que dio lugar a unas tasas de crecimiento de entre el 7% y el 10% del PIB entre 1960 y 1973.

El desarrollo industrial en España siguió el modelo de los países más avanzados: taylorismo, incorporación de nuevo y mejorado capital fijo, y maximización de los beneficios de las economías de escala. Esta dinámica convirtió a la industria en el principal impulsor del período de expansión económica y permitió un crecimiento del PIB algo mayor que el resto de los países de la OCDE. Sin embargo, López y Rodríguez (2010, pp. 143-144) recalcan que el desarrollo de los años sesenta ocultó la presencia de varias problemáticas estructurales que acabaron por estallar con la crisis económica de 1973. Los autores advierten que la enorme dependencia energética y tecnológica del país se correspondían con un modelo de crecimiento industrial periférico, muy vulnerable a las posibles contingencias del contexto económico internacional. De hecho, el déficit comercial fue un síntoma crónico de todo el ciclo de crecimiento, siendo solo equilibrado gracias a las remesas de los emigrantes españoles instalados en el extranjero y al rápido desarrollo del turismo y de los sectores adyacentes.

La emergencia de la crisis del petróleo en 1973 interrumpió la fase de crecimiento de los años sesenta. Junto a la disminución de las tasas de crecimiento económico (López y Rodríguez, 2010), el aumento de los niveles de desempleo e inflación (Doménech y Gómez, 2005) y el desplome de la inversión internacional (Muñoz, 2016) iniciaron desde finales del año 1974 un nuevo período de crisis económica que se extendió hasta mediados de la década los años ochenta.

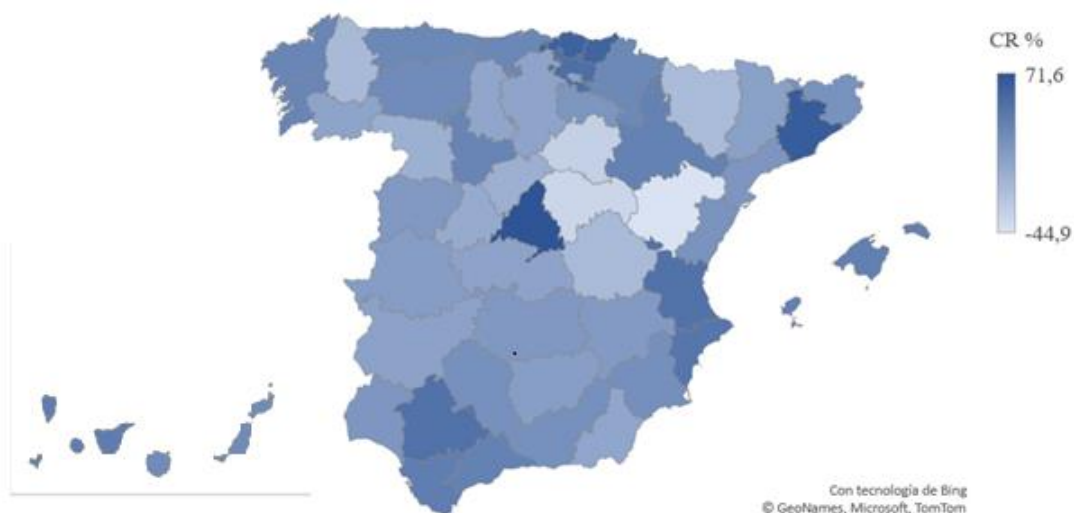
5.1.3. Urbanismo, vivienda y legislación

El aspecto más visible de la política económica instaurada desde 1959 fue el desarrollo de grandes polos industriales en determinadas áreas urbanas del país durante las décadas siguientes. De este modo, junto a aquellas regiones que ya contaban con una tradición industrial previa, como Madrid, Barcelona o Bilbao, se desarrollaron otros centros industriales en zonas como Valencia, Vigo, Sevilla, Zaragoza, Valladolid o Pamplona. Esta distribución planeada del desarrollo industrial es fundamental para comprender la distribución de la población española durante las siguientes décadas, en tanto dieron lugar

a movimientos migratorios masivos desde las zonas rurales de interior hacia esos puntos (Tafunell, 2005).

El desarrollo industrial de los entornos metropolitanos y el desplazamiento masivo de población rural tuvieron como principal consecuencia el intenso crecimiento poblacional de las principales ciudades españolas. Destaca el caso de Madrid que, reforzado durante la dictadura como principal centro económico, político y demográfico del país, tuvo un espectacular crecimiento que hizo que triplicase su población entre 1940 y 1970. Junto a la capital española, otras ciudades como Barcelona, Valencia, Bilbao o Málaga progresaron rápidamente, debido a los procesos de desarrollo industrial, urbanización y éxodo rural que tuvieron lugar en España durante esta época. Como resultado, algunas provincias experimentaron un fuerte crecimiento poblacional y urbanístico en este período (véase Figura 7).

Figura 7. Crecimiento demográfico (en %) por provincias 1920-1970



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 1920 y 1970.

En España no se promulgó una Ley del Suelo con vocación integral hasta que se aprobó la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre el régimen del suelo y ordenación urbana. La intención de la Ley era dejar a la propiedad del suelo sin competencias para construir, de forma que el urbanismo se convertía en una competencia exclusiva de la Administración pública. Por otro lado, la norma establecía el desarrollo de una administración urbanística estructurada jerárquicamente con dos niveles: el *nivel estatal*, responsable de la dirección y supervisión de la planificación urbanística del país, y el

nivel local, encargado de la gestión directa de la actividad, función ejercida por los ayuntamientos en sus respectivas circunscripciones municipales.

La Ley instituyó una primera regulación del régimen de suelo en España, estableciendo tres tipos de suelo: urbano, de reserva urbana y rústico. Como apunta Aguinaga (2013), la norma no estableció estándares urbanísticos obligatorios, lo que permitió que fuese ampliamente utilizada durante la década de los sesenta para justificar la demolición de los cascos antiguos y sustituirlos por otros espacios más modernos. Además, se produjo un incumplimiento sistemático de la Ley por parte de los ayuntamientos municipales, lo que dio lugar a un crecimiento urbanístico descontrolado de las grandes ciudades durante las siguientes décadas (Fernández, 2003; Foessa, 1967).

La política de vivienda en España se encaminó entonces a promover la propiedad como régimen de tenencia predominante. Esta orientación se enmarca nítidamente en el Plan Nacional de Vivienda para el período 1961-1976. En dicho Plan, el Estado realizaba un cálculo de las necesidades de vivienda del país para este ciclo, teniendo en cuenta la demanda generada por cuatro factores principales: el déficit de vivienda inicial, el previsible crecimiento demográfico del país, las migraciones campo-ciudad que estaban produciéndose y las necesidades de rehabilitación del parque de viviendas deteriorado.

Desde el punto de vista cuantitativo, el Plan establecía como objetivo la construcción de cuatro millones de inmuebles, distribuidos en viviendas libres y protegidas. Asimismo, la regulación sobre viviendas objeto de ayudas estatales sería reformada con la aprobación del Decreto de 24 de julio de 1963, en el que estas pasaron a denominarse Viviendas de Protección Oficial (en adelante VPO). De este modo, el crecimiento económico y la mejor condición económica de la ciudadanía incentivaron el avance de un proceso de urbanización sin precedentes entre 1950 y 1970 (véase Tabla 4).

Tabla 4. Viviendas según uso (en miles) 1950-2011

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Principales	5.958,7	7.061,1	8.504,3	10.430,9	11.736,4	14.187,1	18.083,6
Secundarias	177,9	314,4	795,7	1.899,8	2.923,6	3.652,9	3.681,5
Desocupadas	150,9	350,9	1.137,4	2.396,2	2.475,6	3.106,4	3.443,3
Total	6.287,5	7.726,4	10.437,4	14.726,9	17.315,6	20.946,5	25.208,4

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 1950 a 2011.

El incumplimiento de los objetivos marcados por el Plan, en lo concerniente a VPO, sería una constante durante todo el período. Por tanto, si bien el elevado contingente de viviendas construidas redujo el déficit existente desde el punto de vista cuantitativo, el incumplimiento de los objetivos marcados en materia de VPO, la destinada a la población de menos recursos, provocó que el nivel de carencia de las viviendas reservadas a los grupos desfavorecidos se mantuviese constante a lo largo de toda la dictadura (véase Tabla 5). Como dato esclarecedor de la dinámica especulativa que se generó, Cortés (1992, p. 73) señala que del total de VPO construidas en España entre 1962 y 1975 solo un 19,34% fueron alquiladas, de las cuales la mayoría fueron vendidas posteriormente.

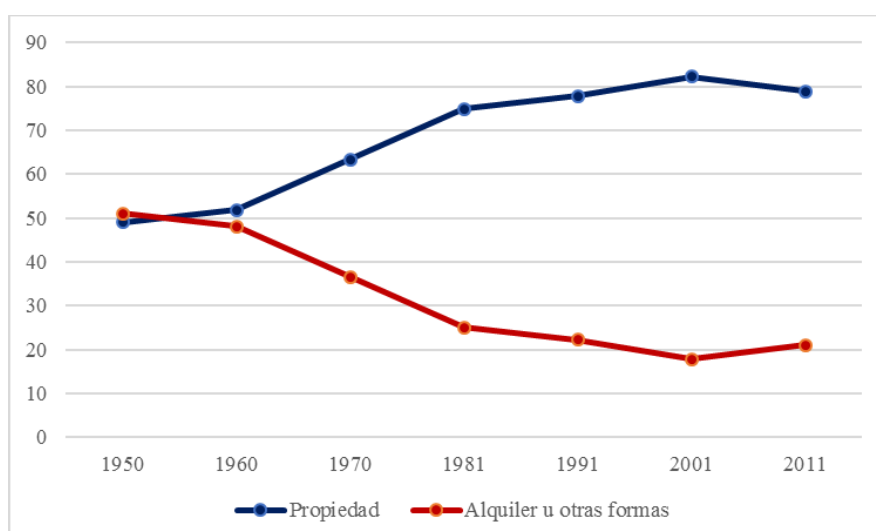
Tabla 5. Viviendas Programadas y Construidas (en miles) y crecimiento relativo (en %) 1961-1975

Viviendas	1961-1963		1964-1967		1968-1971		1972-1975		Total		
	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	%
P. Privad	249,1	368,2	436,4	738,2	806,6	570,2	800	625,9	2.292,1	2.302,4	100,4
P. Oficial	124,6	81,4	218	77,3	195,9	97,1	300	114,1	838,5	369,9	44,1
Libres	41,5	47	72,7	197,6	130	478	250	677,7	494,2	1.400,2	283,3

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Fernández (2003).

Junto a la promoción de vivienda pública enfocada a la venta, las ayudas e incentivos fiscales por la compra de vivienda, y el escaso aliciente económico para los propietarios de la vivienda de alquiler, provocaron que el número de viviendas arrendadas descendiera paulatinamente (véase Figura 8). En este marco, la mayoría de los nuevos hogares de clase media accedieron a la vivienda en propiedad (Candela, 2017).

Figura 8. Evolución (en %) de la vivienda en propiedad y en alquiler 1950-2011



Fuente: Ministerio de Fomento.

La construcción masiva de viviendas se combinó con una política muy proteccionista, en lo que concierne a la vivienda en régimen de alquiler. El mercado de la vivienda en alquiler estaba entonces regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. El Decreto 4104/1964, un precepto muy intervencionista, protector y beneficioso para el inquilino, establecía en su Artículo 57 la prórroga forzosa del alquiler de la vivienda, además de limitar la subida del precio de esta por encima de la de los precios del consumo.

Esta coyuntura afectó intensamente a la dinámica de los centros urbanos, en la medida en que se trataba de entornos en donde la vivienda en régimen de alquiler era superior a otras áreas urbanas (Sorando y Ardura 2016). En estas circunstancias, Capel (1983, p. 29) resalta la influencia de la legislación de 1964 en el proceso de desinversión y deterioro de las viviendas de los centros urbanos, ya que, dado el escaso margen de beneficio permitido por la legislación de arrendamientos, los propietarios iniciaron un proceso de desinversión orientado a lograr la declaración de ruina de sus edificios, la expulsión de los inquilinos previos y la construcción de nuevas viviendas para clases sociales más pudientes. Como resultado, algunas áreas de los centros urbanos se convirtieron en los espacios más degradados de las ciudades españolas, en unos sectores que, no obstante, comenzaban a adquirir un nuevo valor por su centralidad.

El impulso de la construcción a través del fomento de la vivienda en propiedad se convirtió así en uno de los núcleos fundamentales de la política económica española durante el franquismo y, posteriormente, durante la etapa democrática. En este sentido, resultan esclarecedoras las célebres declaraciones del ministro de vivienda⁸, José Luis Arrese, en un discurso en las Cortes en 1957 en donde, al presentar las medidas adoptadas para hacer frente a la proliferación de chabolas surgidas a raíz de las olas de migración interna, subrayó: “queremos un país de propietarios, no de proletarios”.

Esta declaración de principios supuso un punto de inflexión en la política de vivienda del franquismo y se estableció como el eje fundamental de las políticas sociales

⁸ El Ministerio de Vivienda fue creado en 1957 con el objetivo de controlar el entorno institucional de las políticas de la vivienda del régimen, siendo su primer ocupante José Luis Arrese. Aunque el ministerio fue suprimido en 1977, pasando a formar parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, el presidente del Gobierno José Luis Rodríguez Zapatero lo recuperó en 2004. La baja efectividad y escasas competencias que acabó teniendo el ministerio, junto con la crisis económica, obligó al Gobierno a suprimirlo en 2010.

de la dictadura. Más allá de la garantía de un derecho, la política de vivienda del franquismo tuvo un componente netamente ideológico, como mecanismo de adhesión al régimen, y otro económico, para fijar el ahorro de la emigración y afianzar un modelo económico, financiero, inmobiliario y de construcción, con un peso fundamental en la economía española hasta nuestros días (Ardura et al., 2021; González y Burón, 2020).

Es necesario mencionar el carácter caótico y descontrolado del proceso de urbanización que tuvo lugar en aquella época. La consecuencia principal del carácter irregular del proceso sería la conformación de barrios de chabolas e infraviviendas en los barrios periféricos de las ciudades en expansión, carentes en muchos casos de una infraestructura adecuada de servicios y equipamientos públicos (Cortés, 1992; Foessa, 1967; López y Rodríguez, 2010). Está problemática supondría una de las principales demandas de las asociaciones y movimientos sociales que brotarían con la llegada de la democracia a España en los años siguientes (Alberich, 2015; Castells, 1977).

En la etapa final del período de dictadura tuvo lugar la aprobación de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El nuevo precepto, reforma de la Ley de 1956, establecía una nueva categorización de los tipos de suelo, desdoblando la categoría de *suelo de reserva urbana* en las modalidades de *suelo urbanizable programado* —aquel que debía ser urbanizado inmediatamente— y *suelo urbanizable no programado* —superficie reservada para su desarrollo futuro mediante Programas de Actuación Urbanística. Dentro de las modalidades de suelo urbano y urbanizable, la Ley incrementó los deberes de los propietarios de urbanizar y edificar, y amplió las cesiones de suelo para fines públicos.

5.1.4. Recapitulación

La sociedad española experimentó desde la segunda mitad del franquismo un rápido proceso de modernización caracterizado por la concurrencia de tres factores interrelacionados: el éxodo rural, el crecimiento de las principales ciudades del país, y la promoción de la construcción, la industria y el turismo, como ejes fundamentales del sistema productivo español.

El desarrollo del sector de la construcción en España se concentró principalmente en torno a la edificación de nuevas viviendas. Enmarcado en el Plan Nacional de Vivienda para el período 1961-1976, el sector inmobiliario superó el déficit de vivienda existente desde la Guerra Civil, con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda en propiedad al conjunto de la sociedad española. El objetivo por parte del régimen franquista de transformar España en una nueva sociedad de propietarios se enmarcaba en un contexto general de desarrollo económico y social que favoreció el acceso a la vivienda en propiedad, en detrimento de la vivienda en régimen de alquiler, que retrocedió de forma continuada desde 1950.

La política de vivienda del franquismo se materializó así en la orientación de gran parte de la vivienda pública construida hacia la venta. La promulgación de ayudas e incentivos fiscales por la compra de vivienda y el avance de nuevos hogares de clase media determinaron el avance constante de la propiedad como régimen de tenencia predominante. En paralelo, la vivienda en régimen de alquiler fue regulada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, una norma muy proteccionista para el inquilino y que contribuyó tanto al descenso paulatino de la vivienda arrendada como a la desvalorización de ciertos sectores de los centros urbanos durante las décadas siguientes.

La vivienda constituye una de las mayores reivindicaciones de los sectores políticos y económicos próximos a la órbita del franquismo. Sin embargo, el incumplimiento sistemático de los objetivos propuestos en materia de VPO, la mala calidad de muchas de las viviendas construidas, el crecimiento irregular y descontrolado de las grandes ciudades del país y la intensa degradación de ciertos sectores de los centros urbanos ponen en duda muchos de los supuestos logros alcanzados por la dictadura en esta materia.

5.2 La vivienda en democracia. Años setenta, ochenta y noventa. ¿Derecho o producto?

Con la muerte del dictador y el ocaso del régimen franquista, España vivió desde finales de los años setenta una fase de transición a la democracia marcada por la presencia de un contexto de crisis económica e inestabilidad sociopolítica. En este marco, las malas condiciones de muchas viviendas, la falta de equipamientos y servicios públicos en los

entornos urbanos periféricos y la degradación de los centros urbanos se establecieron como algunas de las principales problemáticas a las que tuvieron que enfrentarse los emergentes ayuntamientos municipales de la Transición.

5.2.1. *El problema de acceso a una vivienda digna en democracia*

En su análisis de la vivienda, Aguinaga (2015, p. 93) señala que la vivienda es un *valor de uso*; es decir, un *satisfactor* dirigido a cubrir una serie de necesidades vitales como tener un sitio donde poder descansar, alimentarse o resguardarse. Esta tesis es ratificada en nuestro país por la propia Constitución Española de 1978, que, en su Artículo 47, establece el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada de todos los ciudadanos:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. (Constitución Española, 1978)

Sin embargo, la vivienda también es un *valor de cambio*, una *mercancía* que acapara gran parte de la inversión de los hogares. La cuestión es cuánto valor de cambio se requiere para procurarnos sus usos y cómo afecta a nuestra capacidad para disponer de los usos particulares que deseamos y necesitamos.

La vivienda en la sociedad es bien que se produce y se consume. Es un bien, no una mercancía. Tiene *valor de uso*, pero se le ha querido dar *valor de cambio*, si bien solo podrá tener valor de cambio como excedente; mientras esté bien distribuida la población en una vivienda adecuada, nadie puede iniciar el proceso de intercambio, pero hoy en día, el valor solo es dinerario, no de un bien o valor de uso. Esa confusión es la que ha generado la situación caótica en la que nos encontramos. (Aguinaga, 2015, p. 85)

En virtud de lo previsto en el Artículo 148.3 de la Constitución, todas las comunidades autónomas asumen desde 1978, a través de sus respectivos estatutos de autonomía, competencias exclusivas en España en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En este contexto, el derecho a la vivienda se convierte en un principio rector de la política económica y social del país, necesitado de un desarrollo normativo posterior por parte de las distintas comunidades autónomas. La

descentralización territorial de las políticas de vivienda se ha traducido desde entonces en la aparición de modelos de política de vivienda y de ordenación del territorio muy divergentes entre sí, algo que se podrá ver en varias ocasiones a lo largo de este estudio.

El reconocimiento de la vivienda como derecho constitucional puede interpretarse como el deseo del nuevo régimen político de dar solución a uno de los principales problemas sociales del país: el acceso a una vivienda digna y adecuada. Esta demanda fue reivindicada durante la Transición por las asociaciones y movimientos vecinales de la época que, surgidos al compás del nuevo clima de libertades, nacieron como respuesta a los problemas sociales, urbanísticos y de vivienda que tenían lugar en las principales ciudades españolas: “Las AA.VV. habían nacido como colectivo ciudadano para mejorar la situación de cada barrio, motivadas por la falta de equipamientos y servicios de todo tipo: mala urbanización, falta de transporte público, escasos equipamientos educativos, sociales, de sanidad, cultura etc.” (Alberich, 2015, p. 141).

Sin embargo, las proclamas constitucionales y las reivindicaciones de la sociedad civil chocaron de lleno con la difícil realidad de la cuestión residencial. El incremento del precio de las viviendas, la elevada inflación, la marcada preferencia de las familias por la vivienda en propiedad y el descenso continuado de la vivienda ofertada en régimen de alquiler provocaron que el problema de acceso a una vivienda digna continuase siendo uno de los principales desafíos de la sociedad española bajo el nuevo sistema democrático:

Las esperanzas de acceso a la propiedad se han visto frustradas para las economías más débiles, ya que el incremento de precio de la vivienda no ha sido compensado por un aumento de la renta disponible de las familias ... Para las rentas bajas y medias sigue habiendo una oferta que no se adapta a sus posibilidades de acceso. El coste de la vivienda se ha convertido en la mayor carga para el conjunto de las economías domésticas y resulta inaccesible si no se cuenta con ahorro previo o con otra vivienda. (Ministerio de Fomento, 1997)

En lo que respecta a la vivienda ofertada en régimen de alquiler, el Ministerio de Fomento advertía en los años noventa que esta había descendido continuamente desde 1950, momento en el que los inmuebles arrendados representaban el 51% del parque total de viviendas. En 1991, estas apenas suponían el 15,2% del *stock* total, un valor muy inferior al registrado por el resto de los países del entorno europeo. La evolución de la

distribución del *stock* de viviendas puso de manifiesto que el parque de alquiler es, en términos relativos, el más reducido de Europa occidental. Esta contingencia ha supuesto desde entonces uno de los principales problemas que presentaba la vivienda en España, ya que existen amplios segmentos de la población que, debido al alza de los precios de la vivienda, tienen dificultad para acceder a la vivienda en propiedad.

Los problemas trascendían del elevado valor económico de las viviendas para afectar a otros componentes de naturaleza social y urbana. El fuerte período expansivo acaecido en muchas ciudades españolas durante los años sesenta y setenta derivó en la consolidación de graves problemas sociales y urbanísticos en las grandes ciudades del país:

Los años de crecimiento han dejado en numerosas ciudades españolas una herencia de barrios de viviendas baratas, mal dotados tanto desde el punto de vista de las infraestructuras como de los equipamientos sociales necesarios. Escasez dotacional que está en la base de graves problemas de dualidad social y marginación que repercuten en toda la ciudad. (Ministerio de Fomento, 1997)

Asimismo, los datos del Censo de 1991 mostraban que hasta un 16,01% de los edificios destinados principalmente a vivienda familiar permanecían en estado ruinoso, malo o deficiente en ese momento, siendo especialmente negativa la situación de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler (Ministerio de Fomento, 1997). Los escasos ingresos percibidos por un elevado porcentaje de arrendadores, en concepto de alquiler, habían dado lugar a un inadecuado nivel de conservación y mantenimiento, ya que estos no podían hacer frente a tales gastos, lo que redundó en el deterioro físico de los inmuebles arrendados.

En paralelo, el proceso de deterioro de los centros históricos fue continuo durante los años setenta. En su análisis sobre esta cuestión, Capel (1983, p. 30) indica desde una perspectiva ecológica que las ciudades con unos procesos de industrialización y ensanche más tempranos desarrollaron en sus centros un proceso de *invasión-sucesión-deterioración* que provocó que los grupos de población inmigrante y proletaria sustituyesen a las clases medias y altas que anteriormente vivían allí⁹.

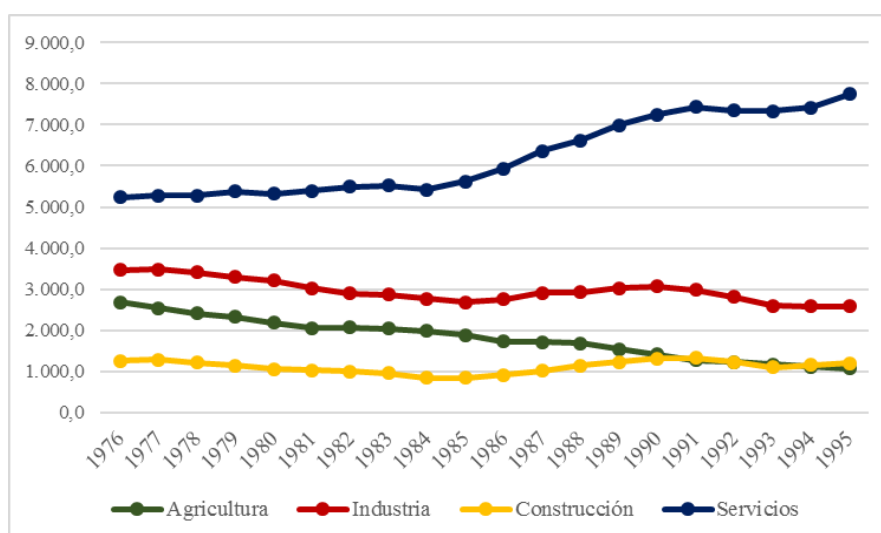
⁹ El propio autor advierte el carácter geográficamente específico del proceso, y subraya que en la mayor parte de ciudades pequeñas y medias los centros han constituido siempre el lugar de residencia de las clases acomodadas.

La acentuación de este proceso durante los años ochenta y primeros noventa provocó que ciertos sectores de los cascos antiguos de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao o Zaragoza se convirtieran en entornos degradados en donde se concentraban grupos de población precarizada y marginal, junto a colectivos envejecidos sin capacidad de traslado. Como consecuencia, sobre estos espacios recayó un estigma territorial (Sorando y Ardura, 2016), posteriormente reelaborado por el asentamiento residencial de inmigrantes extranjeros pobres (González y Sorando, 2020). La fuerte degradación física y social de estos entornos dio lugar a que distintos sectores de los centros urbanos fuesen definidos como “barrios vulnerables” por el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento entre 1991 y 2011 (Hernández Aja et al., 2018).

5.2.2. Crisis, empleo y consolidación del Estado de Bienestar

La dinámica urbanizadora se detuvo por la crisis económica a finales de los años setenta. En la esfera productiva, el período de recesión estuvo marcado por el retroceso de la agricultura, la industria y la construcción, mientras el sector terciario progresó significativamente, en un claro síntoma de la evolución del país hacia una nueva economía de servicios (véase Figura 9).

Figura 9. Evolución población ocupada por sector económico 1976-1995 (en miles)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del cuarto trimestre de la EPA.

La contracción del peso relativo del sector industrial concordaba con las medidas de ajuste tomadas por el conjunto de países industrializados de la OCDE durante los años

anteriores (Fernández, 1989; Marín, 2006). En un contexto de crisis económica mundial, las perspectivas de integración futura en la CEE provocaron que para el tratamiento de los sectores en reconversión se tomara como punto de referencia las políticas seguidas por otros países del entorno europeo. Esto se debió a la confluencia de dos factores clave: la similitud de los problemas a abordar y las propias exigencias de las instituciones comunitarias (Marín, 2006).

Las políticas de reconversión industrial seguidas a partir de entonces tendrían como consecuencia la pérdida de casi 800.000 empleos ligados a la industria entre 1976 y 1986, según datos de la EPA. Esta situación se agudizó en comunidades como País Vasco, Asturias, Cantabria o Galicia¹⁰, regiones que durante los años anteriores habían desarrollado importantes áreas urbanas asociadas al crecimiento de las industrias siderúrgica y naval.

Tabla 6. Población activa (en %) por sector económico 1976-2001

	1976	1981	1986	1991	1996	2001
Agricultura	20,72	15,89	13,81	9,39	7,85	6,54
Industria	26,8	25,09	22,51	21,28	17,94	18,44
Construcción	10,59	10,33	8,9	10,27	9,77	11,52
Servicios	40,22	42,78	46,24	52,63	55,32	60,18

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del cuarto trimestre de la EPA.

Como apuntan González y Garrido (2008), la expansión del sector servicios en este período presentó dos fases muy diferenciadas: la primera, de carácter *público*, tuvo lugar a lo largo de los años ochenta y primeros noventa, y estuvo enmarcada en la reforma y descentralización de la Administración pública asociada al Estado de las Autonomías y a la expansión de los servicios públicos propios del Estado de Bienestar; la segunda, de carácter *privado*, se inició a mediados los noventa y dio lugar a la creación masiva tanto de empleos cualificados del sector servicios —directivos y profesionales— como de empleos no cualificados, precarios y con altas dosis de temporalidad, asociados al turismo, la hostelería y la construcción.

¹⁰ Según los datos de la EPA, estas regiones sufrieron el mayor retroceso relativo del sector industrial en España, perdiendo cerca del 30% de los empleos asociados al sector industrial entre 1976 y 1986.

El retroceso de la industria y la expansión de un mercado laboral muy segmentado incitó el avance de un nuevo modelo de estructura social caracterizado por el declive de las clases trabajadoras —con un peso cada vez menor en la estructura ocupacional y con una capacidad de protagonismo político decreciente— y la preminencia de las nuevas clases medias del conocimiento —un conglomerado complejo de gestores, tecnócratas y expertos de grandes entramados financieros, culturales y comunicacionales— (Tezanos, 2002). La evolución de las estructuras económica —hegemonía del sector servicios—, laboral —preminencia del trabajador del conocimiento— y social —consolidación de nuevas clases medias y declive de las clases trabajadoras tradicionales— permite conceptualizar la sociedad española de finales del siglo XX como una sociedad posindustrial, según los términos de Daniel Bell (1976/2006).

Por último, en lo que refiere a la construcción, las reformas legislativas emprendidas y el advenimiento de una nueva fase de crecimiento económico provocaron que la situación del sector cambiase significativamente a partir de 1985. En ese momento la construcción registró un importante empuje, gracias a la entrada de España a la Comunidad Económica Europea, en 1986. El ingreso a la CEE supuso la definitiva apertura económica del país, lo que motivó un fuerte incremento de la inversión extranjera en los años siguientes, principalmente hacia el sector servicios y la construcción (Ortega, 1992). Junto a la edificación de viviendas, el progreso de la construcción se vio espoleado por el incremento de las inversiones públicas en infraestructuras, entre las que se encontraban las relacionadas con la organización de los grandes eventos organizados en España en 1992: las Olimpiadas de Barcelona y la Exposición Universal de Sevilla.

En paralelo, durante los primeros años de democracia tuvo lugar el desarrollo del Estado de Bienestar en España. Como apunta González (2008, p. 181), aunque en los últimos años del franquismo se puede encontrar un antecedente inmediato de régimen de protección social, la ausencia de una filosofía de pacto social y de una arquitectura integradora de los distintos actores y grupos sociales impide hablar de Estado de Bienestar tal y como se conoce en el contexto europeo. En este caso, el autoritarismo del régimen y el carácter fragmentado e incompleto del sistema de seguridad social del momento imposibilitaban el cumplimiento de dichas condiciones.

En coherencia con el modelo *mediterráneo* de bienestar¹¹, las políticas sociales desarrolladas en España desde entonces se han dirigido a la conformación de un sistema de redistribución sesgado a favor de los grupos de mayor edad, mientras que niños, jóvenes y nuevas familias disfrutaban de un apoyo muy reducido en términos comparativos (González, 2008; Moreno y Marí-Klose, 2013). De esta forma, las políticas de bienestar en España se concentran fundamentalmente en torno al sistema de pensiones y la sanidad (véase Tabla 7), en detrimento de otros servicios como la educación, la vivienda o la dependencia, prestaciones situadas en niveles muy inferiores a las registradas por otros países de la Unión Europea (Del Pino y Rubio, 2016).

Tabla 7. Evolución del gasto social (% del PIB) en Europa y España 1965-2005

	Pensiones		Sanidad		Desempleo		Políticas EB		Total	
	UE	ESP	UE	ESP	UE	ESP	UE	ESP	UE	ESP
1965	5,77	2,04	3,24	1,3	0,26	0,08	3,84	0,45	13,11	3,87
1975	8,03	5,29	5,28	3,96	0,82	0,46	5,52	1,75	19,65	11,47
1985	8,2	8,03	5,39	4,6	2,44	3,24	5,43	2,94	21,45	18,81
1995	8,99	9,39	5,7	5,49	3	3,68	5,9	3,08	23,59	21,64
2005	9,41	8,42	6,67	5,85	2,23	2,98	5,64	3,81	23,94	21,06

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Espuelas (2013).

5.2.3. Transición demográfica, cambio social y vuelco formativo

La transformación política y económica del país se dio paralelamente a la emergencia de cambios fundamentales en las estructuras demográfica, social y cultural de la sociedad española. En primer lugar, en lo que atañe al ámbito demográfico, España experimentó a lo largo del siglo XX el proceso conocido como *transición demográfica* (Arango, 1980); esto es, el paso de un modelo presidido por sus altas tasas de mortalidad y natalidad a otro descrito por la concurrencia de tasas mortalidad y natalidad muy bajas. Las consecuencias fundamentales de este proceso son el crecimiento poblacional, en tanto las tasas de mortalidad descienden antes que las de fecundidad, y el progresivo envejecimiento de la población, dado que el descenso de la mortalidad en edades tempranas conlleva el incremento de la esperanza de vida.

¹¹ España, Grecia, Italia y Portugal son los cuatro países miembros de la UE que tradicionalmente han sido incluidos en el modelo mediterráneo de bienestar. Como elementos distintivos de este paradigma, Moreno y Marí-Klose (2013, pp. 140-142) destacan la interpenetración de las familias en el desarrollo de las políticas sociales y la existencia de una polarización muy marcada entre una categoría de beneficiarios generosamente protegidos y un amplio segmento de ciudadanos sujetos a niveles elevados de desprotección social.

Aunque el proceso de transición demográfica en España puede fecharse a inicios del siglo XX, momento en el que las tasas de natalidad comenzaron a descender, es a partir de los años setenta y ochenta cuando se produce un descenso más pronunciado del número de nacimientos, como consecuencia del progreso formativo y laboral de la mujer, el retraso de la emancipación familiar y la caída de los niveles de nupcialidad y fecundidad (Garrido y Chuliá, 2005; Jurado, 2008; Requena, 2008). De este modo, si en 1975 España tenía uno de los niveles de fecundidad más altos de toda Europa, con un Índice Sintético de Fecundidad¹² de 2,77 hijos por mujer, en 1998 era uno de los más bajos del mundo con un índice de 1,13; según cifras del INE, en 2021 el índice fue de 1,19. Esta evolución refleja que la transición demográfica ha concluido en nuestro país, consolidando un modelo demográfico similar al del resto de países de la OCDE.

Junto a la natalidad, otras variables como la mortalidad y/o las migraciones son relevantes para valorar adecuadamente el cambio ocurrido. Por lo que respecta a la mortalidad, España comenzó a experimentar el descenso de mortalidad a principios del siglo XX, con la excepción de elementos anómalos como la pandemia de la gripe en 1918 o la Guerra Civil en los años treinta. El descenso de la mortalidad a edades tempranas y la concentración de la muerte en la fase final del ciclo vital se ha traducido en un incremento constante de la esperanza de vida al nacer a lo largo del siglo XX (véase Tabla 8), especialmente en el caso de las mujeres (Requena, 2008).

Tabla 8. Evolución de la estructura demográfica (en %) en España 1970-2021

	1970	1981	1991	2001	2011	2021
Edad Media	32,9	33,9	36,9	40	41,32	43,8
Población 0 - 14	27,8	25,7	19,4	14,5	15,17	14,12
Población 15 - 64	62,5	63,1	66,8	68,4	67,8	66,27
Población ≥ 65	9,7	11,2	13,8	13,8	17,03	19,61
Esperanza de Vida	75,62	75,66	77,07	79,67	82,25	83,06

Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 1970-2021 (INE).

El afianzamiento de un nuevo modelo demográfico definido por sus bajas tasas de fecundidad y mortalidad ha provocado que la evolución demográfica de la sociedad

¹² El Índice Sintético de Fecundidad (ISF) expresa el número medio de hijos que tendría una mujer al final de su vida reproductiva si tuviera, en cada edad entre los 15 y 49 años, el comportamiento reproductivo de las mujeres que tienen esas edades en un año determinado.

española se defina por su rápido envejecimiento (López Doblas, 2005), contenido relativamente en los últimos años por el fuerte incremento de la inmigración internacional. Según los datos del INE, para el año 2050 los mayores de 65 años serán un 30% de la población, dinámica que plantea nuevos desafíos para el sistema social e institucional español.

Por último, en lo referente a las migraciones, cabe diferenciar entre las migraciones internas —aquellas que tienen lugar dentro de un mismo país— y externas —procesos de migración internacional. Ambos tipos de desplazamientos han tenido una influencia decisiva en la transformación sociodemográfica de la sociedad española: los primeros, ocurridos a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, tuvieron como consecuencia principal el abandono y despoblamiento de las zonas rurales y el fuerte crecimiento de los entornos urbanos; los segundos, iniciadas a finales de los años noventa, estuvieron protagonizadas por la llegada masiva de población extranjera a España, proceso que supuso el cambio social y demográfico más importante de la sociedad española durante la primera década del siglo XXI.

Las décadas de los años sesenta y setenta se caracterizaron por la emergencia de flujos de movilidad geográfica y éxodo rural masivos, impulsados por el desarrollo económico, la modernización de la agricultura y el crecimiento de la industria y los servicios en las ciudades (Requena, 2008, p. 47). En este contexto, el período comprendido entre 1951 y 1975 estuvo protagonizado por la emergencia de movimientos interiores desde el campo hacia los núcleos urbanos, especialmente Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza y País Vasco.

Desde entonces, los flujos de migración interna en España han disminuido y se han complejizado, dando lugar a fenómenos nuevos en España como la suburbanización¹³. Estos procesos han suprimido el carácter unidireccional campo-ciudad que definía los movimientos migratorios internos del pasado reciente, y han favorecido el fuerte crecimiento de los municipios colindantes a las grandes áreas urbanas (Tafunell, 2005).

¹³ La suburbanización es el proceso de traslado de la población desde las ciudades a otros municipios más pequeños situados en los alrededores de las áreas urbanas. El avance este proceso explica que los principales polos de atracción de inmigrantes del país, las ciudades de Madrid y Barcelona, perdiesen población a lo largo de las décadas de los años ochenta y noventa, en favor de otros municipios de su área metropolitana.

Por otro lado, las migraciones externas de los años setenta estuvieron marcadas por el elevado índice de emigración de ciudadanos españoles hacia otros países de Europa central y septentrional, de tal modo que a mediados de los años setenta del siglo XX más de tres millones y medio de ciudadanos españoles vivían fuera de España (Tezanos, 2008). Esta tendencia migratoria se invertiría a mediados de los años ochenta, gracias al fin de la crisis económica, la creación de empleo y la integración de España en la CEE en 1986. Se inició entonces un intenso proceso de cambio social que convirtió a España en uno de los principales destinos de la inmigración internacional en los inicios del siglo XXI (Colectivo Ioé, 2008; Tezanos, 2007).

Asimismo, en el apartado sociocultural destaca el rápido avance del nivel académico de la población durante el último tercio del siglo XX. El *vuelco formativo* (Garrido, 2005) de la sociedad española se comprueba al comparar distintas generaciones de ciudadanos. Así, si entre los nacidos entre 1916 y 1929 un 51% carecía de estudios, un 43% tenía estudios básicos y solo un 6% tenía estudios medios o universitarios, en las generaciones nacidas a finales de los setenta la proporción de individuos sin estudios es prácticamente residual, mientras que seis de cada diez tienen una formación académica media o superior (Requena y Bernardi, 2008). De este modo, la modernización del tejido productivo y la aparición de nuevas ocupaciones cualificadas encontraron su correlato en el progreso académico de la población, dando lugar a la conformación de nuevas clases medias de alto capital cultural, integradas por administrativos, funcionarios, técnicos y profesionales asalariados en los sectores público y privado (Tezanos, 2002).

5.2.4. Legislación

Junto a la proclamación del derecho a la vivienda, la Constitución de 1978 establece reformas trascendentales en materia de urbanismo. Así, el texto establece en el Artículo 148 que las comunidades autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Con base en ello, todas las comunidades autónomas incorporaron paulatinamente dicha competencia en sus respectivos estatutos de autonomía. Si bien el Estado no puede legislar directamente en materia de urbanismo, sí puede influir sobre esta cuestión por medio de competencias transversales, como el establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del

derecho de propiedad urbana, determinados aspectos de la expropiación forzosa o de la responsabilidad administrativa.

A lo largo de la década de los años ochenta se produjo una serie de reformas en el plano legal que tendrían una gran influencia en la evolución de los ámbitos de la vivienda y la construcción: la Ley 2/1981 sobre el Mercado Hipotecario y, en el ámbito de los arrendamientos urbanos, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, decreto conocido popularmente como Ley Boyer.

La Ley 2/1981 y el reglamento que la desarrolla, promulgado por Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, emergieron con la intención de fomentar la oferta de crédito hipotecario con destino a la construcción y la adquisición de viviendas, muy limitada en España en comparación con otros países en aquellos momentos. El objetivo fundamental de esta política era facilitar el acceso a la vivienda en propiedad de los grupos sociales de recursos limitados, en aras de contribuir a cumplir el derecho constitucional del derecho a la vivienda (Ortí, 1995, p. 85).

La Ley establecía que en España la relación préstamo/valor de la vivienda no podía exceder del 80% del valor de tasación del inmueble, pudiendo este coincidir o no con el valor de mercado. Esto comportaba dos efectos principales. En primer lugar, que los bancos y entidades financieras y de crédito veían reducido su riesgo significativamente, en tanto su demanda quedaba limitada a aquellos grupos de población de poder adquisitivo suficiente. En segundo lugar, la norma estipulaba la obligatoriedad de la existencia de un patrimonio o ahorro previo para acceder a una vivienda, lo que suponía, de facto, la exclusión de los colectivos más precarios y vulnerables.

Por lo que refiere al Real Decreto-ley 2/1985, la norma se aprobó con el objetivo de incrementar la oferta de viviendas en régimen de alquiler. Hasta entonces, la ley encargada de la regulación del mercado del alquiler de vivienda e inmuebles comerciales era la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

La Ley de Arrendamientos constituía una norma muy intervencionista que había paralizado el mercado de la vivienda en alquiler. Con el objeto de revertir la situación, aumentar la oferta de viviendas e inmuebles arrendados y disminuir las rentas de los

alquileres —se esgrimía que estas eran altas debido a que el proteccionismo de la Ley provocaba que la oferta de viviendas en régimen de alquiler fuese muy baja—, el Real Decreto fue aprobado con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda de los grupos de población que no podían acceder a la vivienda en propiedad.

El cambio más importante instaurado por la Ley fue la supresión de la prórroga forzosa vitalicia instaurada por la Ley de Arrendamientos de 1964. Con el nuevo precepto, los propietarios y arrendadores de viviendas y locales podían alquilar sus inmuebles con total libertad, sin tener que asumir que la duración de los contratos se prorrogase indefinidamente. La *renta antigua*, procedimiento que instauraba la renovación automática del alquiler con subidas limitadas, suponía para las viviendas y locales arrendados bajo estas condiciones un precio de alquiler sensiblemente inferior al valor establecido por el mercado. Visto con perspectiva, la adopción del nuevo decreto implicó la liberación definitiva del mercado de la vivienda en alquiler en España. Los resultados de la Ley no fueron los esperados, ya que la proporción de población que vivía en régimen de alquiler continuó siendo muy reducida, y los precios siguieron aumentando tras la aprobación de la norma.

En paralelo, el nuevo decreto incentivaba el acceso a la vivienda en propiedad, a través de la promulgación de ayudas e incentivos fiscales. La norma aprobaba la aplicación de una desgravación del 17% a las inversiones destinadas a la adquisición de vivienda nueva, fuese esta residencia habitual o no. En la misma línea, el Real Decreto 1667/1985, de 11 de septiembre, implantó una desgravación del 15% a las inversiones destinadas a la adquisición de viviendas usadas o a su rehabilitación, independientemente del uso que se les fuera a dar.

A lo largo de la década de los años noventa aparecerían dos nuevos textos legislativos sobre la temática del suelo: la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En cuanto a la Ley del Suelo de 1990, el texto establecía en el preámbulo la preocupación de la Administración ante el intenso incremento del precio del suelo y la vivienda. Ante esta tendencia, los legisladores proponían la articulación de un nuevo modelo de ley que estableciera una actuación central de las administraciones competentes. La Ley señalaba en este aspecto que el respaldo ofrecido por el

ordenamiento jurídico vigente se había revelado insuficiente por la excesiva permisividad de que disfrutaban los propietarios del suelo, y por la rigidez, cuando no ausencia, de los instrumentos de que disponía la Administración para hacer frente al incumplimiento por los particulares. Para revertir la situación, la norma debilitaba la posición jurídica del propietario y potenciaba las facultades de las Administraciones públicas para intervenir en el mercado inmobiliario.

Asimismo, la norma expresaba la necesidad de desarrollar un nuevo precepto a fin de regular la vivienda en régimen de alquiler. A fin de dar solución a esta problemática, cuatro años más tarde se aprobaría la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La Ley nacía con el deseo de revertir la precariedad habitacional suscitada por el Real Decreto-ley 2/1985, reconociendo en el preámbulo que el precepto había generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler, debido al crecimiento de los contratos de corta duración y al incremento de las rentas de los arrendamientos.

En ese momento, el mercado de la vivienda en alquiler se caracterizaba por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos acordados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que suponían aproximadamente el 20% del total y que presentaban rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional, como consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos aprobados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, eran contratos que, protegidos por las restricciones de la Ley de Arrendamientos de 1964, registraban precios más bajos, sometidos a subidas periódicas limitadas.

Con el fin de incentivar el desarrollo del mercado de arrendamiento, el nuevo precepto terminaba con la dualidad existente, estableciendo un plazo mínimo de duración de los contratos de alquiler de cinco años, prorrogables tres años más según el acuerdo establecido entre las partes. Se entendía que este plazo otorgaba una cierta estabilidad para las unidades familiares, lo que posibilitaba contemplar al arrendamiento como una alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, este no era un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales situaran sus viviendas en este mercado. Junto a la Ley, el Gobierno decidió aprobar, gracias a las fuertes presiones sociales que tuvieron lugar, una moratoria de

veinte años para todos los alquileres firmados bajo las condiciones de la Ley de 1964, de modo que estos no se viesen afectados por el nuevo estatuto hasta 2014.

5.2.5. *Recapitulación*

La transición a la democracia en España se desarrolló bajo un contexto de crisis económica e inestabilidad sociopolítica. En el ámbito urbano, las malas condiciones de muchas viviendas, la carencia de equipamientos y servicios públicos en algunos entornos periféricos y la degradación de los centros históricos representaron algunas de las principales cuestiones a las que debieron enfrentarse los nuevos ayuntamientos municipales de la época.

Con el fin de solventar el problema de acceso a una vivienda digna, el régimen democrático establece en la Constitución de 1978 que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Asimismo, el precepto remarca que “los poderes públicos se comprometen a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, regulando el uso del suelo de acuerdo con el interés general”.

Sin embargo, el paradigma constitucional se ve muy condicionado por la problemática realidad. Frente al derecho, la vivienda se conceptualiza en sociedad como un valor de cambio accesible solo para aquellos grupos que pueden pagarla. La vivienda en régimen de propiedad se generalizó en este período gracias al avance de las clases medias y a los beneficios fiscales que conllevaba la compra, mientras la vivienda en régimen de alquiler descendió continuamente hasta convertirse en una opción residual. El resultado fundamental de este proceso, agudizado años después por la burbuja inmobiliaria, fue la creciente dificultad de los grupos precarizados para acceder a una vivienda digna y adecuada.

En materia laboral, la terciarización de la economía continuó acelerada durante la Transición. Bajo un contexto de crisis económica global, España impulsó desde los años ochenta una intensa política de reconversión industrial que implicó el desmantelamiento de gran parte de la industria naval y siderúrgica del país. El efecto principal de las políticas acometidas fue la constitución de un nuevo modelo de sociedad posindustrial integrada en Europa y en los mercados económicos globales.

Los importantes cambios políticos, económicos, sociales, demográficos y culturales acaecidos en el país durante este período transformaron rápidamente la idiosincrasia de la sociedad española. En su efecto acumulativo, provocaron que un país que era cerrado, autoritario, poco competitivo y rural se convirtiera en una sociedad democrática, globalizada, diversificada y urbana.

En el ámbito legislativo, durante los años ochenta y noventa tuvieron lugar algunas reformas relevantes. En relación con el ámbito de la vivienda, destaca la promulgación de las normas de 1985 y 1994. La aprobación de ambos preceptos supuso la supresión del carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento, sometiendo la vivienda y los locales comerciales en alquiler a las lógicas del mercado. Como resultado, si bien la legislación de 1964 contribuyó en la desvalorización de los centros urbanos, la legislación democrática impulsó su revalorización, al liberalizar el mercado de la vivienda de alquiler e incrementar las expectativas económicas de los propietarios.

5.3 Crecimiento económico, gentrificación y explosión urbana. 1994-2008

Tras la crisis de principios de los noventa, el año 1994 supone el momento de inicio de un nuevo período de crecimiento económico en España. Un crecimiento anual del PIB en torno al 4%, siete millones de nuevos puestos de trabajo, una tasa de inflación baja y un incremento sostenido y espectacular del crédito dieron lugar a la percepción generalizada de un crecimiento económico continuo e ilimitado (López y Rodríguez, 2010, p. 179). El fuerte impulso de la construcción provocó que España se convirtiera en este período en el país europeo con mayor número de viviendas por mil habitantes, si bien esto no significó que se satisficieran las necesidades sociales de este bien básico.

5.3.1. Vivienda, empleo y explosión urbana

La etapa comenzada en los años noventa se caracterizó por la concurrencia de tres elementos interrelacionados: 1) el crecimiento acelerado del sector de la construcción; 2) la gestación de una gran burbuja inmobiliaria que disparó el precio de la vivienda, y 3) el fuerte incremento del endeudamiento de los hogares. Fue un período económico fuertemente expansivo.

El crecimiento acelerado del sector de la construcción generó en España más de millón y medio de empleos entre 1995 y 2007. El avance del sector se concentró fundamentalmente en la edificación de nuevas viviendas, de manera que, según los datos de los censos de 2001 y 2011, el parque de viviendas en España se amplió en más de cuatro millones de inmuebles, un 20,35% del total (véase Tabla 9). Aunque esta dinámica se extendió por el conjunto del país, afectó especialmente a los principales entornos metropolitanos, fundamentalmente Madrid y Barcelona, así como a los espacios turísticos del litoral mediterráneo (Fernández Durán, 2006).

Tabla 9. Parque de viviendas totales, principales y no principales y crecimiento relativo (en %) en Madrid, Barcelona, Valencia y España 2001-2011

	2001			2011			CR % 2001 - 2011		
	T	P	NP	T	P	NP	T	P	NP
Barcelona	757.928	594.452	163.476	811106	684.078	127.028	7,02	15,08	-4,81
Madrid	1.378.931	1.080.364	298.567	1530957	1.320.531	210.426	11,02	22,23	-29,52
Valencia	374.545	275.594	98.951	419929	328.979	90.950	12,11	14,25	-8,08
España	20.946.554	14.187.169	6.759.385	25.208.623	18.083.692	7.124.931	20,35	27,46	5,41

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

En este marco, los entornos urbanos más grandes del país continuaron su imparable expansión, de tal forma que los municipios de más de 100.000 habitantes ya suponían el 40,8% de la población española en 2011. El crecimiento demográfico fue especialmente acusado en las ciudades de Madrid y Barcelona (véase Tabla 10), debido a la creación de empleo y a la llegada masiva de población inmigrante de origen extranjero (Leal y Sorando, 2013). Mientras tanto, las áreas rurales y pequeños municipios continuaron perdiendo población, especialmente en las áreas de la España interior (Andrés, 2021).

Tabla 10. Población (en miles) de Madrid, Barcelona y Valencia (provincias) y España y crecimiento relativo (en %) 2000-2020

	2000	2004	2008	2012	2016	2020	CR %
Barcelona	4.736,2	5.117,8	5.416,4	5.552,1	5.542,7	5.635	18,97
Madrid	5.205,4	5.804,8	6.271,6	6.498,6	6.466,9	6.747,4	29,62
Valencia	2.201,2	2.358,9	2.543,2	2.580,8	2.544,3	2.568,5	16,68
España	40.470,1	42.547,4	45.668,9	46.818,2	46.440,1	47.329,9	16,91

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes (INE).

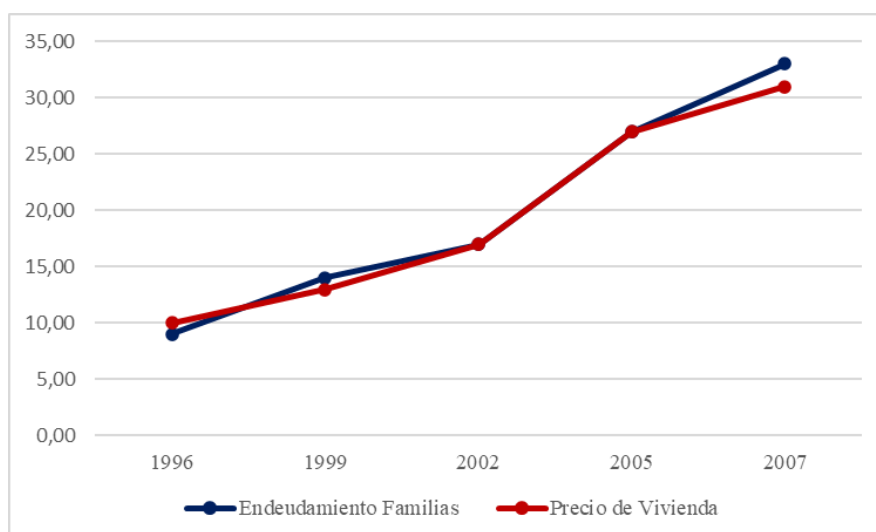
En segundo lugar, el ciclo expansivo estuvo definido por la formación de una gran burbuja inmobiliaria y especulativa que provocó que el precio de la vivienda aumentase continuamente en todo el país hasta 2008. Al respecto, Bernardos (2009, pp. 25-26), señala que la burbuja inmobiliaria fue una consecuencia directa del rápido incremento de la demanda de viviendas, al incluirse en ésta nuevos actores —fundamentalmente, fondos de inversión y capital internacional— que actúan como inversores en busca de beneficios monetarios (Abellán, 2015; Fernández Durán, 2006). Aunque la oferta también aumentó de forma considerable, no lo hizo en la magnitud suficiente ni con la rapidez necesaria para absorber aquella sin generar un elevado aumento de los precios. Asimismo, la Administración tuvo un papel relevante en la consolidación de esta dinámica, en la medida en que en ningún momento supo —o quiso— detener su creación y crecimiento.

Como apuntábamos, la dinámica ocurrida no puede explicarse exclusivamente en clave de demanda interna asociada a las necesidades de las familias, sino que en muchos casos aparecía como un modelo de inversión global puramente especulativo:

Ha sido la demanda exterior el factor verdaderamente determinante. Ciudadanos comunitarios que compran una residencia, para retirarse como pensionistas, o simplemente como segunda o tercera residencia, en los lugares tradicionales de sol y playa; y sobre todo, la entrada masiva de capitales internacionales hacia el sector inmobiliario español, que contempla la vivienda y el suelo como pura inversión, pues se revaloriza de forma espectacular, y que supone casi la mitad de toda la inversión extranjera que entra en España ... Los inversores-especuladores —foráneos e internos— y los compradores de segunda residencia son los que mantienen principalmente esta demanda de vivienda tan desaforada; en muchos casos propulsados por las posibilidades de acercarse a la oferta a través del ciberespacio. (Fernández Durán, 2006, p. 102)

El tercer rasgo representativo de este período es el crecimiento del endeudamiento de las familias españolas, de tal modo que las deudas de los hogares que suponían el 38,8% de su renta anual en 1995, pasaron a representar el 134,7% en 2007 (véase Figura 10). La deuda contraída por las familias estaba asociada fundamentalmente a la adquisición de créditos hipotecarios con entidades financieras y de seguros (Del Río, 2002). Esta dinámica sentó las bases del crecimiento económico de la primera década del siglo y, a su vez, amplificó los efectos de la crisis económica de 2008.

Figura 10. Evolución del precio medio de venta de vivienda y endeudamiento de las familias (en %) 1996-2007



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento y de la Contabilidad Nacional (INE).

Junto a estos elementos, la etapa de crecimiento se caracterizó por el descenso continuado del desempleo. Esta tendencia, derivada de la continua creación de puestos de trabajo vinculados al sector servicios y la construcción (véase Tabla 11), provocó que el nivel de ocupación total en 2007 fuese casi un 50% más elevado que en 1998. En síntesis, a lo largo de este período la tasa de creación de empleo en España aumentó a un ritmo medio anual del 3%; esto supuso un 36% acumulado para todo el período, y algo más de siete millones de puestos de trabajo en cifras absolutas, valores muy elevados en comparación con la mayor parte de los países del entorno europeo (López y Rodríguez, 2010, pp. 208-209).

Tabla 11. Población ocupada (en miles) y crecimiento relativo (en %) 1992-2007

Sector	1992	1995	1998	2001	2004	2007	CR %
Agricultura	1.230	1.072,3	1.058,1	1.033,5	909,9	907,9	-26,2
Industria	2.582,5	2.816,5	2.920	3.165,9	3.124,4	3.311,7	28,2
Construcción	1.196,2	1.226	1.453,3	1.927,8	2.094,1	2.705,4	126,1
Servicios	7.344,2	7.738,9	8.690,6	10.221	11.195,2	13.793	87,8
Total	12.352,9	12.853,7	14.122	16.348,2	17.323	20.717,9	67,1

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del IV Trimestre de la EPA.

La evolución del empleo por sectores siguió la estructura de la inversión, con un fuerte aumento del empleo en la construcción y en los servicios de mercado —logística y distribución, hostelería, comercio, etc.—, y aumentos moderados en la industria y

destrucciones netas en la agricultura. De este modo, junto a la construcción, la creación de empleo estuvo motivada por la fuerte expansión del sector servicios, proceso que generó la creación de más de seiscientos mil empleos entre 1992 y 2007. El empleo vinculado a la industria también avanzó a lo largo de este período, si bien su peso relativo sobre la estructura ocupacional continuó disminuyendo debido al intenso crecimiento de los otros sectores.

5.3.2. *Boom migratorio y regreso al centro de la ciudad*

La creación de empleo y riqueza tuvo como consecuencia directa la llegada masiva de población inmigrante extranjera a España. Durante cerca de una década, desde los últimos años del siglo XX hasta el año 2008, el número de inmigrantes establecidos en España pasó de suponer de menos de un millón de personas a constituir un colectivo de algo más de cinco y medio millones de habitantes. De esta forma, el país pasó en unos pocos años de ser uno de los países europeos con menor porcentaje de inmigrantes a tener una de las proporciones más altas, recorriendo rápidamente un camino que otros países occidentales comenzaron décadas antes. Este proceso supuso el cambio social y demográfico más importante que tuvo lugar en España durante la primera década del siglo XXI.

La evolución demográfica ilustra la magnitud del fenómeno migratorio. Según los datos del Padrón Municipal, la población nacida en el extranjero pasó de suponer un 2,7% de la población total en enero de 1996 a un 3,6% en enero del año 2000, para llegar a un 13,8% en el año 2009. A lo largo del período comprendido entre 2000 y 2005, España fue el segundo país del mundo, solamente tras Estados Unidos, en promedio anual de inmigrantes acogidos, siendo el primero en cuanto a la proporción que estos representan respecto a la población de origen (Tezanos, 2007). De modo similar al resto de países del mundo desarrollado, las migraciones sustituyeron así al crecimiento natural como principal determinante del cambio demográfico de la sociedad española.

El fenómeno migratorio transformó rápidamente las características sociodemográficas del país, especialmente en aquellos contextos en los que los recién llegados se asentaron de forma mayoritaria: las grandes ciudades del país. Al respecto, Nel-lo (2004) apunta que, inmerso en un contexto de creciente suburbanización, el proceso de reurbanización de las ciudades nucleares de las áreas metropolitanas que tuvo

lugar en España durante la primera década del siglo XXI fue impulsado tanto por el regreso de los hogares que se habían trasladado a ciudades satélite de los municipios centrales en las dos últimas décadas como, sobre todo, por la llegada masiva de población inmigrante extranjera.

La población inmigrante encontró en los centros urbanos degradados en los noventa su principal lugar de residencia, debido al bajo precio de las viviendas y la disponibilidad de un notable parque de vivienda disponible en régimen de alquiler (Nel-lo, 2004). Junto a estos factores, Sorando (2014) indica que la solidaridad étnica fomentó el proceso de llegada de los inmigrantes a los centros, ya que, ante las dificultades para comenzar la trayectoria laboral en la sociedad de destino, los inmigrantes se integraron mayoritariamente en las redes en donde se concentraba la actividad económica de su grupo de origen.

La inmigración transformó la estructura sociodemográfica de algunos sectores de los centros históricos, casi siempre los más degradados (Esteban et al., 2003; Leal y Domínguez, 2008; Valero, 2008), pero también algunos en proceso de rehabilitación (Sargatal, 2001). Las áreas centrales aparecerían en los primeros años del siglo XXI como espacios deprimidos en donde los inmigrantes parecían encontrarse segregados:

Con la explosión de la inmigración extranjera en España, son esos barrios degradados y despoblados los únicos accesibles por precio a un colectivo que llega a nuestras ciudades en una situación de desamparo económico y social. En ese momento culmina la segregación del barrio, que queda ocupado por los únicos colectivos dispuestos a vivir hacinadamente en sus infraviviendas, guetificando así toda su actividad social y cultural, y lastrando su integración plena en nuestra sociedad. (Esteban et al., 2003, p. 272)

El fenómeno migratorio se ralentizó tras la emergencia de la crisis de 2008, para revertirse completamente entre 2011 y 2017 (Otero et al., 2019). Desde entonces, el número de migrantes extranjeros se ha incrementado nuevamente, especialmente en las provincias de Madrid y Barcelona. Destaca en este caso el avance de una inmigración cada vez más cualificada, con realidades laborales más globales y heterogéneas, que tiende a concentrarse en el contexto de los centros urbanos en regeneración (López-Gay y Llosa, 2020).

5.3.3. *Tendencias de gentrificación en los centros urbanos españoles*

En paralelo a las dinámicas de expansión económica y urbana, también los procesos de gentrificación de los centros urbanos españoles se intensificaron en este período. Tras décadas de degradación y deterioro, los cambios económicos, sociales y demográficos de las ciudades españolas durante los años finales del siglo XX incentivaron la revalorización de la imagen social de los centros.

Como indican Leal y Domínguez (2008, p. 705), estos espacios se vieron presionados por una demanda metropolitana de ser centros culturales y de ocio tanto para los residentes como para el resto de la población del área metropolitana, así como de visitantes y turistas que infirieron al espacio un nuevo valor. En este marco, el proceso de gentrificación de los centros urbanos españoles se vio influenciado por la yuxtaposición de varias tendencias interrelacionadas: el desarrollo de operaciones de renovación y regeneración urbana —una serie de intervenciones públicas y privadas concretadas en la construcción de nuevos viarios, la recuperación de avenidas, calles y espacios representativos y la construcción y restauración de edificios emblemáticos—, la atracción de nuevos hogares jóvenes de clase media y turistas a los entornos rehabilitados, y el paulatino desplazamiento de los grupos de población de ingresos más bajos allí ubicados (López y Rodríguez, 2010, pp. 443-445).

En la actualidad, aunque los procesos de gentrificación son globales y se han expandido de forma general por el conjunto de países de la OCDE (Lees et al., 2016), se sigue advirtiendo la gran influencia de los contextos locales en la evolución de dichos procesos (Janoschka et al., 2014). En España, los procesos de gentrificación se habían limitado hasta la crisis de 2008 a espacios muy específicos, sobre todo a ciertos centros urbanos que habían sufrido una fuerte degradación durante las últimas décadas del siglo XX (Sorando y Ardura, 2016).

Tras la crisis, las áreas que experimentan procesos de gentrificación se expanden y multiplican, alcanzando barrios que, pese a tener una elevada centralidad, habían permanecido relativamente ajenos a estos procesos (López-Gay et al., 2022). En esta expansión se ha subrayado la fuerte influencia de la migración cualificada, ya sea nacional (Duque, 2010; Martínez i Rigol, 2000; Sorando, 2014; Sorando y Ardura, 2016) o

transnacional (Cócola y López-Gay, 2020; Jover y Díaz-Parra, 2019; López-Gay, 2018). Como consecuencia más relevante de esta dinámica, algunos autores han observado una tendencia general hacia la suburbanización de la pobreza y los grupos populares (Sorando y Leal, 2019; Torrado et al., 2021), en una lógica que apunta hacia la estructuración de espacios urbanos polarizados. Dada su centralidad en las dinámicas de cambio de la ciudad actual, los capítulos siguientes se enfocarán en la gentrificación de los centros históricos de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia.

5.3.4. Legislación

En el ámbito legislativo destaca en este período la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Esta Ley, inscrita en un marco ideológico neoliberal, parte del supuesto de que el exceso de intervenciones administrativas y la limitación de la oferta del suelo perjudican la actividad económica. Para revertir esta situación, la norma establecía un nuevo modelo de urbanismo caracterizado por la preeminencia del capital privado en los planes de planificación y desarrollo urbano. La Ley, organizada en torno a cinco títulos, introducía como principal novedad el nuevo régimen de suelo implantado. Bajo el argumento de que el elevado precio del suelo impedía garantizar el acceso a la vivienda, la norma planteaba medidas encaminadas a incrementar la oferta de suelo disponible para urbanizar. Para ello, se eliminaba la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, siendo ahora todo urbanizable.

En 2007 se aprobó la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. La nueva Ley emergió en un contexto de debate en torno al papel del suelo en el encarecimiento de la vivienda que había tenido lugar durante los años anteriores. En el marco de dicho debate, el nuevo precepto refutaba el modelo desarrollista propuesto por la Ley del Suelo de 1998, al considerarlo insostenible ecológicamente. Como alternativa, el estatuto propuso “un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos” (Ley 8/2007).

La norma entiende que, además de ser un recurso económico, el suelo es también un recurso natural, escaso y no renovable. A fin de regular su explotación, el precepto suprimió el carácter residual del suelo urbanizable, confiando a las Administraciones competentes su regulación. En este sentido, se trata de un texto básico que debe ser desarrollado por las distintas comunidades autónomas, algo que la ley asume recordando que no es una ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en los derechos constitucionalmente a él asociados. Esta tesis se materializa, finalmente, con el mandato de que las Administraciones deben reservar el 30% de la edificabilidad residencial prevista para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

5.3.5. Recapitulación

La etapa de crecimiento económico estuvo marcada por la expansión de la urbanización y el sector inmobiliario, que pasó a representar más del 10% del PIB en los años álgidos de la burbuja, un valor muy superior al registrado en el resto de los países del entorno europeo. El desarrollo se concentró fundamentalmente en la edificación de nuevas viviendas, especialmente en los grandes entornos urbanos y enclaves turísticos del país. La expansión urbana ocurrida en España durante esta época alcanzó tal magnitud que, según los datos del Censo de 2011, el país poseía más de tres millones y medio de viviendas vacías en ese momento.

La formación y crecimiento de la burbuja inmobiliaria caracterizó el desarrollo de este período, de tal forma que el precio de la vivienda en España se triplicó en solo diez años. A pesar del aumento de precios, la vivienda en propiedad aumentó su hegemonía, mientras el alquiler se convirtió en una opción cada vez más residual. Las buenas perspectivas económicas y de empleo del momento incentivaron que los nuevos hogares jóvenes que accedían a la vivienda por primera vez se decantasen mayoritariamente por la vivienda en propiedad, en un contexto favorable caracterizado asimismo por la expansión de los créditos hipotecarios. El avance de estas tendencias sentó las bases del crecimiento económico de la primera década del siglo XX y, a su vez, amplificó los efectos de la crisis económica de 2008.

A pesar del rápido desarrollo inmobiliario que tuvo lugar —se construyeron más viviendas en España que en Italia, Francia y Alemania juntas—, el acceso a una vivienda

digna, lejos de quedar resuelto, se convirtió en una realidad creciente en las grandes ciudades españolas, debido a la gentrificación de los centros históricos. El proceso, derivado de la concurrencia de varias tendencias interrelacionadas —desarrollo de operaciones de renovación y regeneración urbana, atracción de nuevos grupos de clase media, crecimiento de la inmigración internacional etc.—, acentuó el problema de acceso a una vivienda digna en estas áreas, desplazando a los grupos desfavorecidos a otros espacios periféricos.

Durante el periodo comprendido entre 1995 y 2007, España experimentó uno de los ciclos de crecimiento económico más importantes de su historia. En este tiempo, la sociedad española se convirtió en una economía posindustrial completamente integrada en el mercado global. Sin embargo, la economía española se vio fuertemente afectada por la crisis global de 2007, así como por el estallido de la burbuja inmobiliaria en diciembre del mismo año. Estos acontecimientos marcaron el inicio de una profunda y persistente crisis económica, social e institucional alineada con la de la propia economía global en que había quedado inserta.

5.4 Crisis económica, recuperación, límites ecológicos y Covid-19

A lo largo de los meses de agosto y septiembre de 2007 se produjo el inicio de un período de crisis financiera en Estados Unidos que a la postre desembocaría en una profunda crisis económica de escala mundial. El colapso de la burbuja inmobiliaria generada en Estados Unidos provocó la quiebra de varias entidades financieras estadounidenses, como Lehman Brothers, dando lugar a una profunda crisis de liquidez y crédito que afectó a las economías de todo el mundo.

Enmarcado en ese contexto, el sistema económico español comenzó a mostrar por aquel entonces síntomas preocupantes, que alertaban tanto de la insostenibilidad del modelo productivo imperante como de la posibilidad real del estallido de la burbuja inmobiliaria que se había generado durante los años anteriores. Cumpliendo los peores pronósticos, durante los primeros meses de 2008 se produjo un aumento notable de la inflación y de los niveles de desempleo, al tiempo que el consumo interno de las familias españolas comenzaba a decrecer. El ciclo expansivo había concluido y España entraba en

un nuevo ciclo caracterizado por la crisis económica, social e institucional que se extendería, al menos, hasta 2014¹⁴.

5.4.1. Vivienda

La irrupción de la crisis económica en España supuso la aparición de varios problemas importantes: el estallido de la burbuja inmobiliaria, la crisis del sistema económico-financiero español en 2010 —crisis que provocó, a su vez, que la banca española fuese sucesivamente rescatada tanto con dinero público español como por la Unión Europea en 2012— y el importante aumento del desempleo.

Junto a la esfera laboral, fue en el ámbito de la vivienda en donde los efectos de la crisis se hicieron sentir con mayor severidad. Según los datos de Observatori DESC (2020), entre 2008 y 2019 hubo en España más de 600.000 desahucios, sobre una población aproximada de 47 millones de habitantes. Esta tendencia presenta dos fases muy diferenciadas: la primera, de 2008 a 2014, tuvo lugar durante los años de crisis y se concentró en torno a la vivienda en propiedad; por su parte, la segunda fase se inició en 2014 y se caracteriza por la creciente prevalencia del número de lanzamientos derivados del impago de vivienda arrendada (Consejo General del Poder Judicial, 2020). Ello remarca que lo que en principio fue una situación de emergencia habitacional se ha convertido finalmente en una realidad permanente de la sociedad española.

Finalizada la época de recesión, se inició en 2014 un nuevo período de crecimiento económico que trajo consigo el rápido aumento del precio de la vivienda. Esta tendencia se acentuó en el caso de la vivienda de alquiler, especialmente en las regiones de Madrid, Cataluña e Islas Baleares (véase Figura 11). El incremento de la demanda, motivada por las crecientes dificultades de muchos hogares para acceder a la vivienda en propiedad y la expansión de nuevos patrones de movilidad y residencia —estudiantes Erasmus, nómadas digitales, etc.— junto con la baja oferta y la emergencia de nuevos usos de los inmuebles —con un trasvase creciente de los alojamientos del mercado residencial al mercado de alquiler turístico— fomentó que la tendencia alcista se agudizase en el contexto de las grandes ciudades del país (Observatorio de Vivienda y Suelo, 2019).

¹⁴ Según los datos de la Contabilidad Nacional (INE), la economía española inició su recuperación en el año 2014, tras varios años de recesión y estancamiento.

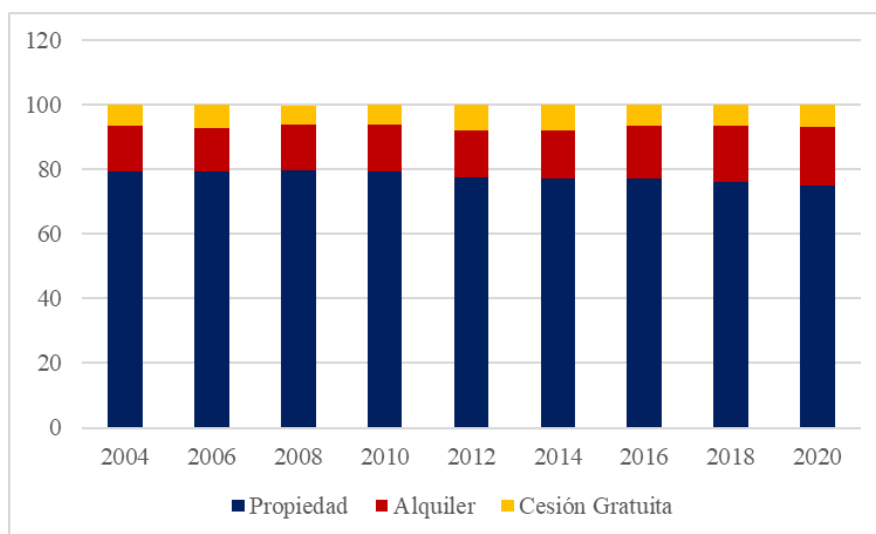
Figura 11. Variación por provincias del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler 2015-2020



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (INE).

La precariedad laboral de muchos hogares y el endurecimiento de las condiciones para acceder a préstamos hipotecarios se han traducido en una tendencia creciente del peso relativo de los hogares que residen en viviendas de alquiler (véase Figura 12). Pese a que la propiedad continúa siendo predominante (76,9% en 2021), se observan grandes diferencias si desagregamos a la población en función de algunas variables sociodemográficas. Así, el alquiler es especialmente importante entre los hogares de población extranjera (51,2% de los comunitarios y 74,5% de los hogares extracomunitarios), los hogares de jóvenes de entre 16 y 29 años (48,9%) y los hogares monoparentales con hijo(s) (21,5%).

Figura 12. Hogares (en %) por régimen de tenencia de la vivienda 2004-2020



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE.

Los efectos de la crisis también se hicieron notar en la evolución del parque de viviendas existente, que avanzaba lentamente, muy lejos de los términos en los que se desarrolló en el período precedente. Destaca la reducción continuada del número de segundas viviendas, especialmente en ciudades como Madrid y Barcelona, en donde el número de viviendas no principales se redujo casi a la mitad entre 2012 y 2018 (véase Tabla 12).

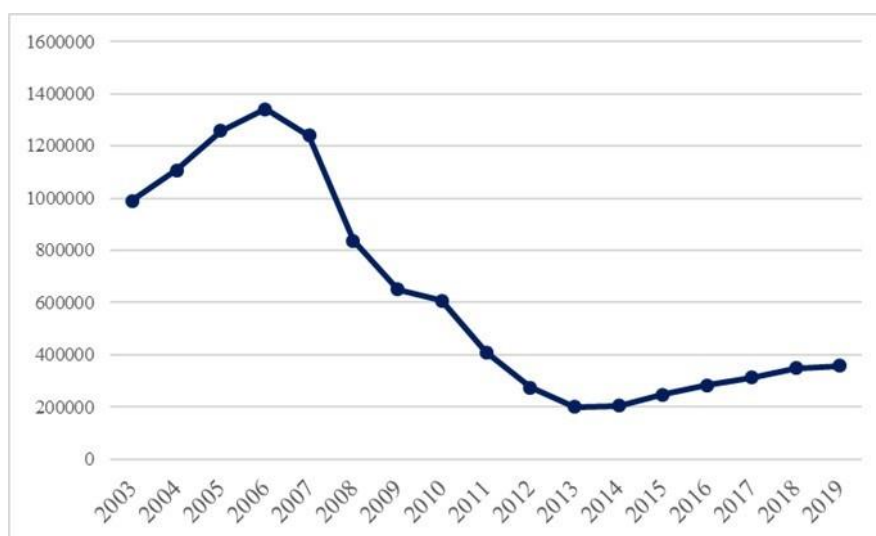
Tabla 12. Número de viviendas (en miles) totales, principales y no principales en Madrid, Barcelona, Valencia y España 2012-2018

	2012			2014			2016			2018		
	T	P	NP	T	P	NP	T	P	NP	T	P	NP
Madrid	2924	2507	416,8	2942	2644	298,2	2962	2667	294,6	2989	2710	279,6
Barcelona	2613	2146	466,7	2620	2303	317,4	2628	2306	321,3	2642	2378	264,1
Valencia	1458	1019	439,1	1461	1076	385,2	1464	1050	414,2	1465	1070	394,8
España	25382	18112	7270	25492	19113	6379	25586	19056	6530	25713	19235	6477

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

Las medidas económicas derivadas de la crisis y el aumento de la tasa de desempleo —de un 7,8% en 2007 al 27,2% en 2012— disminuyeron las facilidades crediticias otorgadas por las entidades financieras. Esto provocó que el número de hipotecas constituidas descendiera pronunciadamente entre 2006 y 2014, momento en el que se observa un ligero cambio de tendencia al alza que se prolongó hasta 2019 (véase Figura 13).

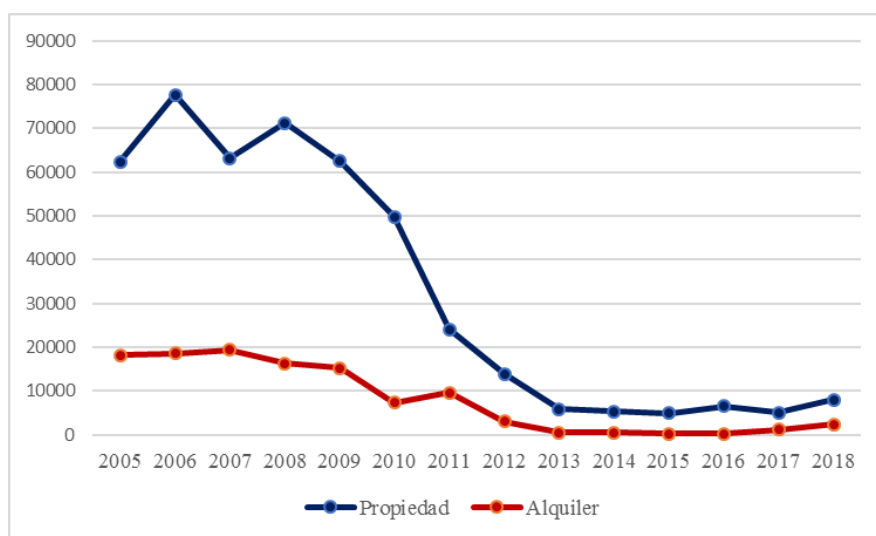
Figura 13. Número de hipotecas de vivienda constituidas 2003-2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE.

En lo relacionado con la vivienda pública, destaca el abandono generalizado de la VPO por parte de las comunidades autónomas durante el período de crisis, de tal manera que en 2018 el parque de vivienda pública edificado apenas suponía el 13% de las construidas diez años antes. Mientras la promoción de la vivienda de alquiler social se ha convertido en una opción cada vez más residual, la VPO en propiedad fue paulatinamente abandonada desde 2008 (véase Figura 14).

Figura 14. Evolución vivienda pública en propiedad y alquiler 2004-2018



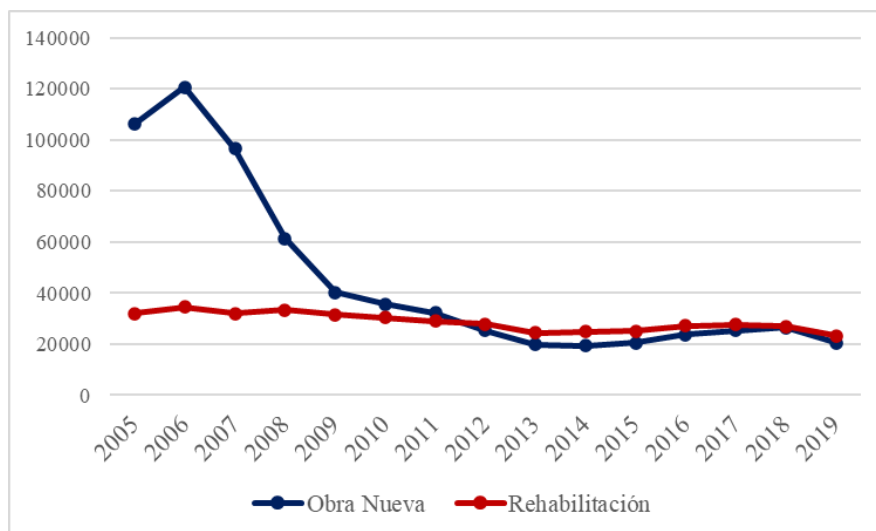
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

Al respecto, Pareja-Eastaway y Sánchez (2015) señalan que la política de vivienda, entendida como política social —no con objetivos económicos de crecimiento y de creación de empleo—, ha sido siempre contracíclica; en los momentos de mayor necesidad es cuando menos VPO se han iniciado. La precariedad de las políticas de bienestar en este ámbito ha provocado que el gasto público de España en vivienda fuera del 0,45% del PIB en 2022, muy por debajo de los valores registrados por la mayoría de los países de la Unión Europea.

El nuevo ciclo económico supuso el cambio de modelo de las políticas urbanas implementadas en España, en la medida en que la nueva etapa se definió por el abandono de la filosofía expansiva del período precedente y la apuesta por la sostenibilidad, la renovación y la regeneración de la ciudad consolidada. La nueva estrategia, plasmada simbólicamente con la aprobación de la Ley 8/2013 del 26 de junio, se confirma al

observar que desde el año 2012 el número de licencias de construcción concedidas ha sido siempre mayor para rehabilitar que para realizar obra nueva (véase Figura 15).

Figura 15. Evolución del número de licencias de construcción por tipo de obra en España 2005-2019



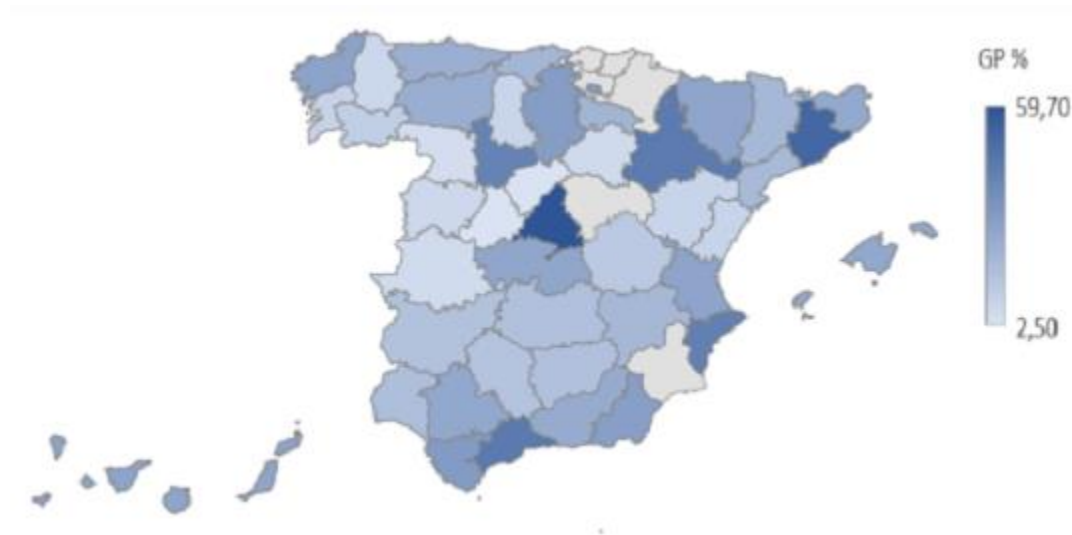
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

Una de las consecuencias más importantes de la crisis económica fue la reestructuración del mercado inmobiliario español. Con el objeto de solventar la grave crisis bancaria que tuvo lugar en el período recesivo, el Estado emprendió en 2010 una importante reestructuración del sistema financiero, proceso del que se saldaría exitosamente gracias a la llegada de fondos de inversión internacionales (Abellán, 2015). Fruto de la política del gobierno y de la presencia de un contexto favorable, los popularmente denominados “fondos buitres” adquirieron grandes paquetes de viviendas de la banca a precios muy reducidos, convirtiéndose en actores principales del mercado inmobiliario español (García y Janoschka, 2016). De este modo, de un modelo basado en pequeñas y medianas propiedades, con capital fundamentalmente de origen español, se está pasando a un modelo de grandes propiedades internacionales, con cada vez más presencia de inmuebles ofertados en los mercados de alquiler residencial y turístico (Méndez, 2021; Walliser y Uceda, 2020).

En este contexto, Plaza y Sánchez (2020) advierten que un tercio de las viviendas registradas en España desde 2015 pertenece a un gran propietario, considerando este toda persona o sociedad con más de cinco inmuebles de uso residencial. El porcentaje de altas realizadas por grandes propietarios descendió continuamente entre 2008 y 2015, incrementándose rápidamente desde entonces. El porcentaje varía considerablemente por

provincias: supone más de la mitad de los inmuebles en Madrid y Barcelona, más del 40% en Málaga, Zaragoza, Alicante y Valladolid, y no llega al 10% en provincias de la “España vaciada”, caso de Soria, Zamora, Cáceres, Teruel, Lugo, etc. (véase Figura 16).

Figura 16. *Viviendas registradas en el catastro por grandes propietarios (en %) por provincias 2015-2019*



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Plaza y Sánchez (2021).

En 2020, Philip Alston, relator especial sobre la extrema pobreza y los derechos humanos de Naciones Unidas, visitó España con la intención de evaluar la compatibilidad de las políticas y programas públicos relativos a la pobreza con las obligaciones de este país en materia de derechos humanos. Tras su visita, Naciones Unidas (2020, pp. 10-11) denunció la existencia de una “crisis de vivienda de enormes proporciones” en España. Como problemas más relevantes, el estudio destaca: 1) el fuerte incremento del precio de la vivienda de alquiler; 2) la acentuación del número de desahucios; 3) la precariedad del mercado de la vivienda de alquiler social, muy inferior al de otros países del contexto europeo; 4) la invisibilización de la magnitud del fenómeno del sinhogarismo, y 5) la pobreza energética, fenómeno que provoca que casi el 10% de la población no pueda permitirse mantener su vivienda a una temperatura adecuada.

5.4.2. Empleo

Junto a la vivienda, los efectos más nocivos de la crisis se hicieron sentir en el ámbito laboral. En primer lugar, el estallido de la burbuja inmobiliaria contrajo bruscamente el desarrollo del sector de la construcción (véase Tabla 13), motor principal del crecimiento

del empleo durante el período expansivo y que se redujo hasta alcanzar niveles similares a los registrados a finales del siglo XX.

Tabla 13. Distribución (en %) de la población activa por sector económico 2008-2020

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Agricultura	4,3	4,3	4,4	4,4	4,6	4,6	4,1
Industria	15,4	12,7	12	11,2	11,7	12,6	12,8
Construcción	13	9,7	7,2	5,5	7,2	5,8	6,1
Servicios	63,9	64,6	64,3	63,5	66,5	68,5	70,4

Fuente: elaboración propia a partir del primer trimestre de la EPA.

Los efectos de la crisis se propagaron sobre el conjunto de ocupaciones del resto de los sectores productivos (véase Tabla 14). Entre 2008 y 2012 se produjo la pérdida de hasta tres millones de ocupaciones, con una tasa de variación interanual negativa del 15% para el conjunto del período. Ello provocó que el desempleo creciese hasta constituir en el primer trimestre de 2013 un contingente de más de seis millones de personas desempleadas, según datos de la EPA.

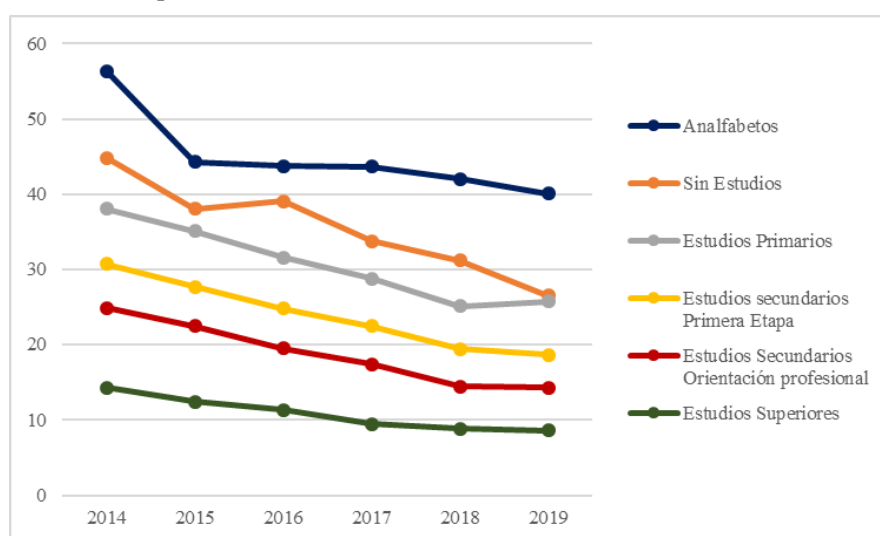
Tabla 14. Crecimiento Absoluto de las ocupaciones que más que más redujeron su empleo en el período de recesión (en miles) y Crecimiento Relativo (en %) 2007 - 2010

	CA	CR
Trabajadores cualificados en obras estructurales de construcción y asimilados	-490	-46,8
Peones de la construcción	-292	-64,3
Trabajadores cualificados de acabado de construcciones y asimilados; pintores y otros	-226	-28,8
Trabajadores en servicios de restauración	-192	-18,4
Empleados domésticos y otro personal limpieza interior edificios	-127	-9,1
Auxiliares administrativos	-107	-18,4
Soldadores, chapistas, montadores de estructuras metálicas, herreros, elaboración de herramientas y asimilados	-106	-32,1
Mecánicos y ajustadores de maquinaria y equipos eléctricos y electrónicos	-82	-14,8
Dependientes de comercio y asimilados	-76	-7,3
Trabajadores cualificados del tratamiento de madera, ebanistas, industria textil, confección, piel, cuero, calzado y asimilados	-73	-42,2
Operadores de máquinas fijas	-68	-15,5
Técnicos y profesionales: en operaciones financieras y comerciales	-68	-10
Conductores de vehículos para transporte urbano o por carretera	-66	-8,6
Maquinista de locomotora; operador de maquinaria agrícola y de equipos pesados móviles; marineros	-64	-23
Encargados de obra y otros encargados de construcción	-52	-43,9
Total	-2102	-10,3

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la EPA.

Como advierte Garrido (2012, p. 41), la crisis ocupacional afectó de forma muy diferente a la población, en función de su nivel de cualificación: mientras para los jóvenes cualificados la incorporación laboral se retrasó y se dificultó, para los menos cualificados el trabajo remunerado se alejó de una forma muy semejante en todas las edades. El principal resultado de esta dinámica ha sido la creciente cronificación de la desocupación de los trabajadores menos cualificados, independientemente de su edad y de cuál sea el ciclo económico (véase Figura 17).

Figura 17. Tasa de Paro por Nivel de Estudios 2014-2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del IV trimestre de la EPA.

Finalmente, la dinámica laboral se caracterizó por la expansión de los trabajadores cualificados de los servicios —profesionales y directivos—, grupo que creció en más de seiscientos mil puestos de trabajo entre 2008 y 2018, según datos de la EPA (véase Tabla 15). En paralelo, se advierte también en este período el crecimiento del grupo de trabajadores no cualificados, colectivo que ha sido señalado como el núcleo de una nueva clase trabajadora, atomizada y precarizada (Wacquant, 2007b). El afianzamiento de esta dinámica y el declive estructural del empleo industrial aceleró de este modo el proceso de tercerización que caracterizaba el desarrollo del país desde hacía décadas, alentando el avance de estructura sociolaboral polarizada que tiende hacia una mayor desigualdad salarial¹⁵.

¹⁵ Según los datos de las Encuestas de Estructura Salarial del INE, las ocupaciones de estas categorías profesionales se situaron en los extremos de la jerarquía salarial en España a lo largo del período comprendido entre 2008 y 2019.

Tabla 15. Crecimiento absoluto (en miles) y relativo (en %) del empleo por categoría profesional 2008-2018

	2008	2018	CA	CR
Empresarios agrarios con asalariados	47,1	53,7	6,6	14,01
Empresarios agrarios sin asalariados	296,9	238,6	-58,3	-19,63
Miembros de cooperativas agrarias	4	4,1	0,1	2,5
Directores y jefes de explotaciones agrarias	2,9	4,5	1,6	55,17
Resto de trabajadores de explotaciones agrarias	388,5	470,9	82,4	21,21
Profesionales, técnicos y asimilados que ejercen su actividad por cuenta propia	631,7	646,1	14,4	2,27
Empresarios no agrarios con asalariados	1008,6	770	-249,1	-24,69
Empresarios no agrarios sin asalariados	1408,7	1352,2	-56,5	-4,01
Miembros de cooperativas no agraria	65,2	16,5	-48,7	-74,69
Directores y gerentes, altos funcionarios de la Administración pública	416,9	407,5	-9,4	-2,25
Profesionales, técnicos y asimilados que ejercen su actividad por cuenta ajena	3600,5	4156,8	556,3	15,45
Profesionales en ocupaciones exclusivas de la Administración pública	80,9	95,7	14,8	18,29
Resto del personal administrativo y comercial	3497,7	3534,2	36,5	1,04
Resto del personal de los servicios	3731,6	3915,5	183,7	4,92
Contraмаestres y capataces de establecimientos no agrarios	202,7	94,7	-108	-53,28
Operarios cualificados y especializados de establecimientos no agrarios	3650,5	2968,9	-681,6	-18,67
Operarios sin especialización de establecimientos no agrarios	802,7	691,5	-111,2	-13,97
Profesionales de las fuerzas armadas	104	114,5	10,5	10,09
Total	20055,3	19564,6	-490,7	-2,44

Fuente: elaboración propia a partir del primer trimestre de la EPA.

5.4.3. Neoliberalismo y desigualdad social

Como respuesta a la crisis, el Gobierno del PSOE presidido por José Luis Rodríguez Zapatero aprobó en mayo de 2010 una serie de políticas de austeridad caracterizadas por el recorte del gasto público. Las medidas, dirigidas a la reducción del déficit público incluían la congelación o eliminación de algunas prestaciones sociales —congelación de las pensiones, recortes en la inversión pública y supresión del denominado “cheque bebé”—, la congelación de las pensiones de jubilación y el primer recorte salarial a los empleados públicos en la historia de la democracia (Del Pino y Díaz Pulido, 2010).

En esta línea, en 2010 el Gobierno aprobó una reforma laboral, recogida por el Real Decreto-ley 10/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral y por la Ley 35/2010, de 17 de septiembre, de medidas urgentes para la

reforma del mercado de trabajo. Entre las medidas más destacadas de la reforma se encontraban el abaratamiento del despido, la penalización de los contratos temporales, la reducción de jornada por causas económicas y la suspensión de la vigencia del convenio laboral. De esta manera, la reforma abrió la posibilidad de que las empresas y trabajadores acordasen que, debido a la situación de crisis, no se aplicase el régimen salarial previsto por el convenio colectivo de ámbito superior a la empresa.

El giro liberal del Gobierno continuaría durante los años posteriores con el ascenso del PP al Gobierno en 2011, momento en el que España presentaba altas tasas de desempleo. Con el fin de revertir la situación, el nuevo ejecutivo aprobaría una reforma laboral en 2012, recogida en el Real Decreto-ley 3/2012 de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral. La norma abarató nuevamente el coste del despido; dio más facilidades al empresario para cambiar jornadas, turnos, funciones y salarios; introdujo un contrato específico para pymes y emprendedores; estableció nuevos incentivos para la contratación indefinida, y posibilitó los despidos colectivos en las Administraciones y empresas públicas.

La adopción de un modelo de política económica austera se tradujo en recortes sustantivos en el gasto público durante los años siguientes. Con la excepción del sistema de pensiones y las prestaciones por desempleo, el gasto público destinado a otros servicios como la sanidad, la educación, la vivienda o la dependencia se redujo entre 2010 y 2016 (véase Tabla 16).

Tabla 16. Gasto público en España 2004-2018, crecimiento absoluto y crecimiento relativo (en %)

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	CA	CR %
Pensiones	98.010	108.283	115.826	127.484	135.449	144.834	46.824	47,77
Sanidad	68.127,50	72.812,10	68.084,80	65.926,70	71.352	75.435,40	7.307,9	10,72
Educación	50.880	52.721	46.789,60	44.175,30	47.578,90	51.275,90	395,9	0,77
Otros	242.805	259.999	270.988	228.064	218.353	229.952	-12853	-5,29
Total	459.823	493.815	501.688	465.650	472.733	501.497	41.674	9,06

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Hacienda.

La precariedad de las políticas sociales de vivienda se ha traducido en un importante déficit de vivienda social y asequible, especialmente relevante en el ámbito del alquiler —mientras la media de participación de la vivienda pública de alquiler en el

conjunto de países europeos es del 15%, en España se sitúa actualmente en torno al 3%. Al respecto, Scanlon et al. (2014) apuntan que una de las diferencias más importantes entre España y otros países del entorno europeos es la concepción de lo que se entiende por vivienda social. Mientras en algunos países del norte de Europa, como Suecia o Dinamarca, la provisión de vivienda adquiere un rasgo universalista —se trata de garantizar el derecho a una vivienda digna para todos, sin ningún tipo de sesgo social—, en los países del sur de Europa esta se convierte en un elemento residual de las políticas de bienestar. De este modo, en España no existe un parque social propiamente dicho, tal y como se entiende en el norte de Europa, un parque de viviendas de alquiler con precios regulados, gestionado por entidades públicas o privadas (Pareja-Eastaway y Sánchez, 2015).

Ello ha provocado que las viviendas de alquiler social constituyan aproximadamente el 2,5% del parque nacional de viviendas habitadas de España, un porcentaje muy bajo en comparación con el 30% de los Países Bajos, el 24% de Austria, el 17,6% del Reino Unido y el 16,8% de Francia (Housing Europe, 2019). Esta tendencia, unida a la existencia de un mercado de vivienda de alquiler privado muy limitado, así como a la presencia de altas tasas de paro juvenil —España fue en 2022, tras Grecia, el segundo país de la UE27 con una tasa de paro juvenil más elevada—, ha tenido como consecuencias principales el retraso de la emancipación residencial de los jóvenes, y el desarrollo y afianzamiento de tasas de fecundidad muy bajas.

El incremento del desempleo y el retroceso de las políticas de bienestar tuvieron como consecuencia principal el crecimiento de los niveles de desigualdad y exclusión social y pobreza (véase Tabla 17). España, solo por detrás de Letonia, se convirtió en el segundo país con mayor desigualdad social de los veintisiete estados miembros de la Unión Europea en 2012 (Nevares, 2021).

Tabla 17. Coeficiente de Gini, Ratio 80/20, Tasa de Riesgo de Pobreza y de Exclusión Social 2004-2020

	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Coeficiente de Gini	0,31	0,313	0,324	0,335	0,342	0,347	0,345	0,332	0,321
Ratio 80/20	5,2	5,5	5,9	6,2	6,5	6,8	6,6	6	5,8
Riesgo de Pobreza	20,1	20,3	20,8	21,4	22,2	22,2	22,6	21,5	21
Riesgo de Exclusión Social	25	23,3	23,8	26,1	27,2	29,2	27,9	26,4	26,1

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE).

Desde una perspectiva general, puede decirse que la dinámica desigualitaria en España se corresponde con la típica de un país en el que las políticas redistributivas han tendido a debilitarse, sobre todo desde 2008 (Tezanos et al., 2013). Además, el efecto de varios factores estructurales como la existencia de una tasa de paro muy elevada —especialmente acusada en el caso de las personas jóvenes, los migrantes, las mujeres y los trabajadores no cualificados— ha provocado que la inserción social de amplios sectores de población dependa en gran medida de la capacidad de apoyo de sus familias. Todo ello ha consolidado entre la sociedad civil una percepción generalizada de considerar España como una sociedad en la que existen grandes desigualdades sociales (Comisión Europea, 2017; Pérez-Díaz y Rodríguez, 2020).

5.4.4. Legislación

En el plano legal, en 2009 tuvo lugar la aprobación de Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. El precepto señala en sus inicios que la política de vivienda en España en aquel momento se encontraba afectada por dos tendencias importantes: por un lado, las graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda que tuvo lugar entre 1995 y 2007; por otro lado, un escenario de crisis económica, social y financiera que estaba afectando tanto a la demanda como a la oferta de viviendas.

El proyecto se estableció con una doble finalidad: primero, desde un punto de vista estructural, instituyó unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda, encaminados a mejorar el acceso a la vivienda a los grupos de población vulnerable; segundo, desde un punto de vista coyuntural, el proyecto abordaba la realidad concreta en la que se hallaba inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exigía medidas decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero, por otro, brindaba la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos, destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

En 2013 tendría lugar la aprobación de la Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. El estatuto modificaba la Ley de Arrendamientos de 1994, con el objeto de equilibrar la carestía de vivienda en alquiler con las garantías

que entiende debían ofrecerse a los arrendadores. Las principales novedades que introducía esta norma giraban en torno a la duración del arrendamiento, que se reducía de cinco a tres años, y la posibilidad de recuperación del inmueble por el arrendador para destinarlo a vivienda permanente, aunque no se hubiese previsto expresamente en el contrato.

En un momento de crisis económica y carestía de vivienda, la Ley trataba, a través del empoderamiento del arrendador, de impulsar el acceso de la población a la vivienda de alquiler. Si embargo, el acortamiento de los plazos de los arrendamientos derivó en una sobreprotección del arrendador, lo que posibilitaba en una creciente inestabilidad e inseguridad habitacional de los inquilinos, lo cual acentuó las situaciones de exclusión residencial de los grupos de población más vulnerables.

También en 2013 se aprobó el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Viviendas 2013-2016. A diferencia de planes anteriores, en el nuevo Plan las ayudas públicas estaban destinadas a fomentar el alquiler, en detrimento de la vivienda en régimen de propiedad y la construcción de nuevas viviendas. El Plan tenía en cuenta el elevado contingente de vivienda construida y desocupada, y apostaba por la creación de un mercado del alquiler más amplio que el vigente hasta entonces.

Asimismo, en 2013 tuvo lugar la aprobación de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas. El objetivo de la normativa era contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, tanto en las viviendas y en los edificios como en los espacios urbanos. Pero, como señalan Calderón y García-Cuesta (2018), la ley era también una respuesta al agotamiento del modelo de urbanismo desarrollista del período expansivo, dado que posibilitaba nuevos escenarios de actividad en la ciudad consolidada.

Dos años más tarde se aprueba el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. El objetivo de esta Ley era establecer los controles y garantías necesarios para evitar insolvencias estratégicas o facilitar daciones en pago selectivas. Se trataba de permitir que aquel que lo había perdido todo por haber liquidado la totalidad de su patrimonio en beneficio de sus acreedores, pudiera verse liberado de la mayor parte de

las deudas pendientes tras la referida liquidación. Sin embargo, la Ley ha sido criticada desde algunos sectores sociales ya que se considera que, a pesar de los objetivos preliminares de la norma, su contenido efectivo final poco difiere respecto de la situación práctica alcanzada con la norma cuya reforma ahora se pretende (Gómez Asensio, 2015). En particular, el mecanismo de dación en pago estipulado no está dirigido para toda la población afectada por estas hipotecas, ni si quiera para la mayoría de estos, sino para quienes cumplan con ciertos requisitos exigidos por la norma¹⁶.

En 2019 apareció el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Real Decreto modificó la Ley de Arrendamientos de 2013, al considerar que España afrontaba retos importantes en materia de vivienda, vinculados de manera especial a la dificultad del acceso a la misma en régimen de alquiler. Ante la grave situación de vulnerabilidad de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de las viviendas, el texto recalca la necesidad de otorgar una mayor protección al inquilino, equilibrando los derechos y obligaciones de las dos partes contratantes. Como modificaciones más destacadas, la norma establece que la duración de los arrendamientos vuelve a ser de cinco años cuando el arrendador sea persona física, con la novedad de que serán siete si es persona jurídica. Asimismo, el Real Decreto indicaba que la renovación del contrato por falta de notificación, si no lo denuncia el arrendador con cuatro meses de antelación y dos en caso del arrendatario, será por plazos anuales, hasta un máximo de tres años tanto si el arrendador es persona física o jurídica.

El 1 de febrero de 2022 se aprobó el proyecto de ley de la nueva Ley de Vivienda, que en el momento de redactar esta tesis se estaba debatiendo en el Congreso de los Diputados. Entre las novedades que está previsto que incorpore la ley aparecen: 1) la obra nueva que se realice tendrá que destinar una reserva de un 30% de las viviendas para alquiler social; 2) la fijación de beneficios fiscales para los pequeños propietarios que bajen los precios; 3) la subida de impuestos para las viviendas vacías; 4) la fijación de limitaciones en el alquiler para las viviendas de los grandes propietarios; 5) un mayor

¹⁶ Como requisitos la Ley establece que: 1) el deudor no haya sido ni condenado en sentencia firme por actividad delictiva; 2) que haya celebrado o, al menos, intentado celebrar un acuerdo extrajudicial de pagos; 3) que haya satisfecho en su integridad los créditos contra la masa, y los créditos concursales privilegiados; 4) que no haya rechazado dentro de los cuatro años anteriores a la declaración de concurso una oferta de empleo adecuada a su capacidad, y 5) que acepte de forma expresa, en la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho, que la obtención de este beneficio se hará constar en la sección especial del Registro Público Concursal por un plazo de cinco años.

control y regulación de los desahucios, y 6) el establecimiento de limitaciones del precio en zonas de mercado tensionados.

5.4.5. 15M, límites ecológicos y Covid-19

Por otro lado, una de las consecuencias más importantes del período recesivo ha sido la aparición de nuevos actores en el panorama sociopolítico español. Destaca en este aspecto la aparición del movimiento 15M en 2011. El movimiento 15M, también conocido como “movimiento de los indignados”, surgió con esta denominación por las manifestaciones convocadas en ciudades españolas para el 15 de mayo de 2011 (Alberich, 2016).

El movimiento social 15M consiguió desde su nacimiento una enorme atención mediática, además de marcar en gran medida el tempo y la agenda de la política española del año 2011 (Adell, 2011). A pesar de que pueden encontrarse numerosos antecedentes y a que algunos de sus aspectos más novedosos ya habían sido desarrollados por otros movimientos sociales anteriores, el éxito de influencia y movilización del 15M supuso un punto de inflexión en la historia de los movimientos sociales en España.

Gran parte del éxito del 15M radicó en su capacidad para arrastrar hacia ideas y valores progresistas y democráticos a buena parte de la sociedad civil (Alberich, 2016), gracias a lo cual logró desarrollar un marco cognitivo de enorme potencial movilizador. No fueron simplemente los hechos acaecidos anteriormente —crisis económica, recortes de servicios públicos, aumento de los desahucios, incremento del desempleo, etc.— los que determinaron la génesis del movimiento, sino que fueron los propios actores participantes los que recrearon la realidad social para redefinirla como injusta, ilícita, problemática y poco democrática:

La crisis es una condición necesaria pero no suficiente para desencadenar toda la potencia que estalló y se expresó en 2011 ... En la aparición del 15M se acumulan y combinan factores diferenciales de tipo histórico-político-subjetivo, como son la gestación de una masa crítica, resultado de las luchas por la libertad en internet y de la difusión masiva y la popularización de prácticas tecnopolíticas, todo ello combinado, ahora sí, con una situación de crisis económica que se proyecta en una crisis general de las instituciones de representación política. (Toret, 2013, p. 33)

Con un sello eminentemente urbano, el 15M recogió el testigo de los movimientos vecinales del tardofranquismo y la Transición para expresar el descontento de la ciudadanía española ante el modelo de gestión de la crisis económica. Al igual que ocurrió en el pasado, el 15M tendría en la esfera de la vivienda una de sus principales reivindicaciones, y junto a la acción de otras asociaciones y movimientos sociales, como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (en adelante, PAH) o la Plataforma de la Vivienda Digna (en adelante, PVD), visibilizó el creciente problema de acceso a una vivienda digna que experimentan las clases populares. Finalmente, y a pesar del enorme poder de movilización que demostró el movimiento durante sus primeros compases, el éxito del movimiento 15M fue efímero y se circunscribe a 2011, desapareciendo por completo de la agenda sociopolítica en 2012 (Alberich, 2015).

La dinámica urbanizadora ha continuado expandiéndose en los últimos años, y los expertos coinciden en que la distancia entre la población rural y urbana, así como entre las grandes ciudades y pequeñas, seguirá ampliándose durante las próximas décadas, tanto en España (Andrés, 2021) como a nivel mundial (UN-Habitat, 2022). De esta forma, el rápido proceso de urbanización global está generando una estructura territorial diferente que, en lugar de concentrarse en puntos nodales o de circunscribirse a regiones delimitadas, se teje ahora de manera desigual y con una densidad cada vez mayor en grandes extensiones de todo el mundo (Brenner, 2013).

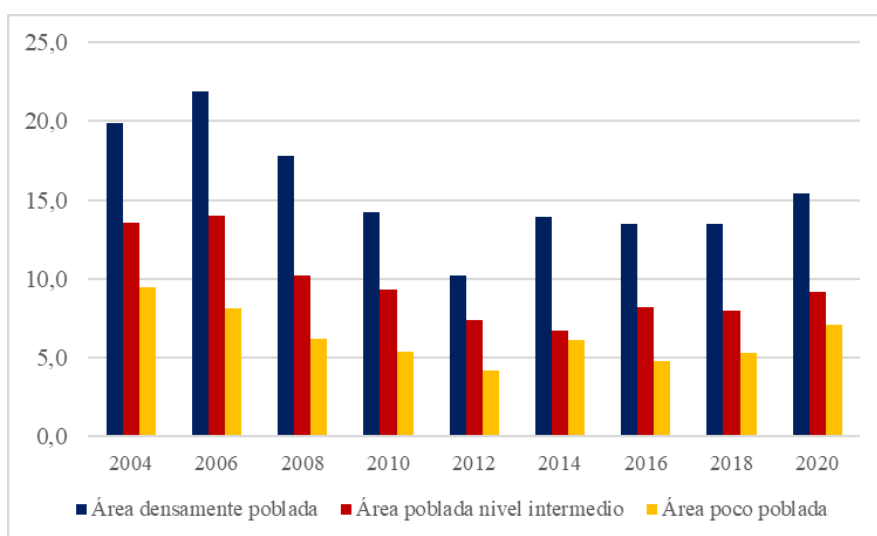
En España, el INE señala que en 2019 el 40,1% de la población española vivía en localidades de más 100.000 habitantes y, según las estimaciones del propio INE, que en 2035 el 28% de los ciudadanos de nuestro país vivirá repartido entre Madrid y Barcelona, cifra que asciende al 33% si se añaden las ciudades de Valencia, Sevilla y Zaragoza. Es decir, se dará un auténtico vaciamiento de casi toda la España interior, muy especialmente del mundo rural, el menos competitivo de los mercados europeos y mundiales (Fernández Durán, 2006).

Frente a la ausencia de restricciones políticas y económicas, los límites ecológicos emergen como la principal problemática a la que se enfrenta el urbanismo actual. En este sentido, puede indicarse que los niveles de producción y consumo alcanzados por el mundo occidental son de tal magnitud que, si tomáramos como ejemplo a Estados Unidos e intentáramos extrapolar su nivel de consumo al conjunto de la población mundial, nos

encontraríamos que, debido a la huella ecológica que implica este consumo, se necesitaría una extensión equivalente a seis Tierras para que la población se mantuviera (Tezanos, 2003, p. 24). En la práctica, esto significa que para sostener el nivel de vida de una pequeña parte de la población mundial es necesario que persista una estructura social desigualitaria que condena a la pobreza y la exclusión más extrema a una elevada proporción de la población del planeta.

Según Ecologistas en Acción (2018), en 2018 se produjo en España un aumento general de los niveles de contaminación por partículas en suspensión (PM10 y PM2,5), dióxido de nitrógeno (NO2), ozono troposférico (O3) y dióxido de azufre (SO2). Esto significa que, tomando como referencia los valores máximos de contaminación recomendados por la Organización Mundial de la Salud (en adelante, OMS), el aire contaminado afectó en 2018 a cuarenta y cinco millones de personas en el Estado español, el 97% de su población, así como a 442000 km², el 88% del territorio. Esta tendencia afecta principalmente a los principales entornos metropolitanos del país, en donde a una mayor densidad poblacional se unen los efectos de un haz de relaciones socioeconómicas mucho mayor (Ecologistas en Acción, 2020). Como resultado, la ECV (INE) advierte que la población que reside en espacios urbanos densamente poblados sufre problemas de contaminación en mayor medida que en otros entornos (véase Figura 18).

Figura 18. Población (en %) que sufre problemas de contaminación según grado de densidad de población 2004-2020



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE).

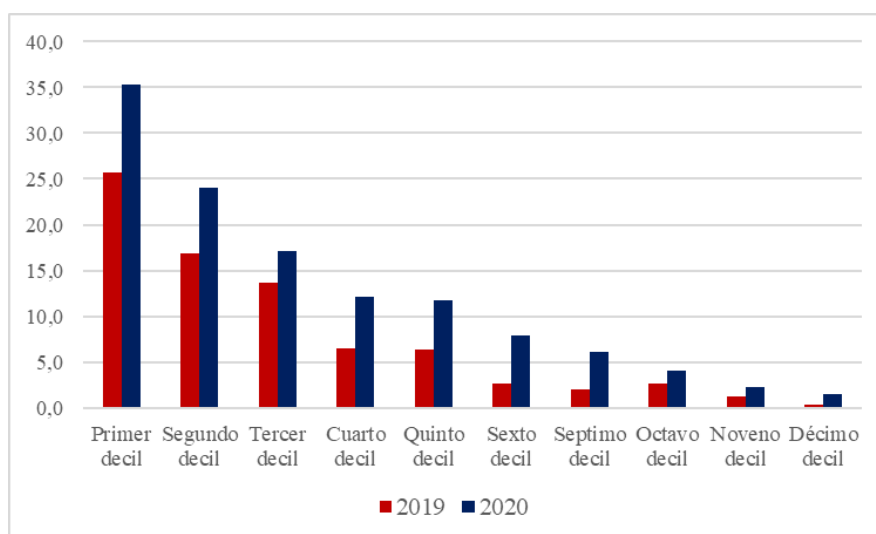
Aunque se haya empezado a tomar cierta conciencia global acerca de la magnitud que revisten estos problemas, y se estén tomando algunas medidas importantes al respecto —restricciones al tráfico en los centros urbanos, fomento de medios de transporte limpio como la bicicleta o el transporte público, programas de educación y concienciación ambiental, etc.—, los resultados hasta ahora han sido insuficientes. Naciones Unidas (2019) ha subrayado al respecto que los Estados no están en la senda de cumplir los principales tratados ambientales internacionales, advirtiendo la necesidad de adoptar medidas urgentes a una escala sin precedentes.

En diciembre de 2019 hubo un brote epidémico de neumonía de origen todavía desconocido en la ciudad de Wuhan, en China. Unas semanas después, las autoridades chinas informaron de que el patógeno causante de esa enfermedad era un nuevo tipo de virus: el coronavirus 2 del síndrome respiratorio agudo grave o SARS-CoV-2. Este virus provoca una enfermedad infecciosa, denominada COVID-19 por la OMS, que afecta principalmente el sistema respiratorio. Aunque los síntomas de esta patología son habitualmente leves o moderados, el virus también puede producir efectos graves, incluso la muerte, en especial en personas que anteriormente ya padecían alguna enfermedad crónica. La rápida expansión de la enfermedad a nivel mundial provocó que el 11 de marzo de 2020 la OMS categorizara el brote epidémico como pandemia.

En España, el primer caso de la COVID-19 se detectó el 31 de enero de 2020 en La Gomera. La rapidez con la que se sucedieron los contagios, su elevada letalidad —sobre todo entre las personas mayores— y la falta de conocimiento sobre las vías de propagación hicieron que el Gobierno central decretase, como principal medida para la contención de la enfermedad, un estado de alarma que implantó el confinamiento domiciliario estricto durante tres meses a partir del 14 de marzo de 2020.

La pandemia de la COVID-19 interrumpió la dinámica de crecimiento económico de años anteriores, dando lugar al inicio de un nuevo período de crisis económica y social que afectó especialmente a las personas mayores, los jóvenes, los inmigrantes y los hogares monoparentales con menores a cargo (Fernández-Carro et al., 2022). La emergencia de esta nueva crisis sociosanitaria se produjo, además, cuando una amplia proporción de la población residente en España todavía no había vuelto a los niveles de bienestar anteriores al inicio de la crisis de 2008 (Foessa, 2022).

Figura 19. Hogares (en %) por decil de renta que tuvieron retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal 2019-2020



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV de 2019 y 2020.

Los ámbitos más afectados por la crisis de la Covid fueron el empleo y la vivienda. En lo referente al empleo, la paralización de la actividad económica y las restricciones a la movilidad provocaron que en 2020 se perdieran más de un millón de puestos de trabajo, según datos de la EPA. La alta estacionalidad y segmentación del mercado laboral español promovió que la crisis tuviera unos efectos especialmente dañinos en España, siendo especialmente perjudicados los trabajadores ocupados en la hostelería, el turismo, las profesiones elementales y los empleos informales (Foessa, 2022; Llorente, 2020).

En el ámbito residencial, la disponibilidad de espacio suficiente en las viviendas constituyó un factor especialmente relevante durante el tiempo de pandemia y confinamiento. En estas circunstancias, el contexto de pandemia puso de manifiesto las insuficientes condiciones residenciales de gran parte de la población que habitaba en ciudades (Mesa-Pedrazas et al., 2021). A nivel mundial, los patrones de desigualdad, caracterizados por la falta y dificultad de acceso a los servicios básicos, la pobreza y precariedad laboral y las condiciones de hacinamiento, fueron factores desestabilizadores clave que magnificaron la escala y el impacto de la COVID-19 en el mundo (UN-Habitat, 2020).

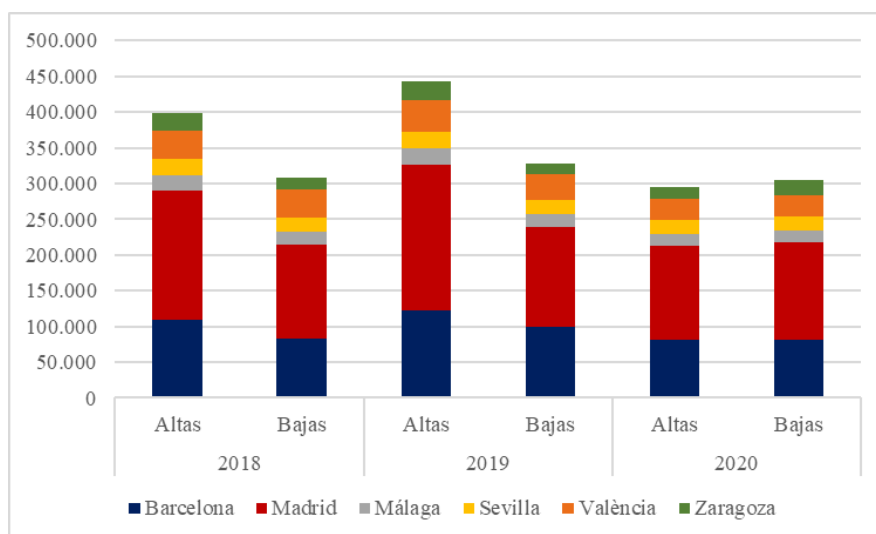
La crisis sociosanitaria lleva a repensar el valor de uso de bienes como el espacio público o la vivienda. Una mayor densidad poblacional, la prevalencia de situaciones de infravivienda o hacinamiento, así como una menor disponibilidad y calidad de espacios

públicos de proximidad para usos no comerciales pueden tener un impacto negativo sobre los propios procesos vinculados a la pandemia, pero también sobre la salud social y relacional de las personas. Esta cualidad ha sido destacada por algunos de los expertos que entrevistamos a lo largo de la investigación:

La pandemia ha reforzado claramente la centralidad de la vivienda como factor de protección en la salud, porque al final la vivienda es donde nos hemos confinado. El tipo de confinamiento que han podido realizar unas personas u otras en función de su vivienda ha sido totalmente diferente ... La vivienda es el principal factor de protección de la salud de cualquier persona y esto ha quedado demostrado en esta situación. (EGM3)

La pandemia supuso asimismo un cambio en los patrones de movilidad residencial observados durante los años anteriores. De este modo, la expansión demográfica de las grandes áreas urbanas del país dio paso a una tendencia creciente hacia la suburbanización, siendo los municipios de menos de 10.000 habitantes los destinos hacia donde más se incrementaron los flujos de entrada en 2020. Los flujos de salida más significativos ocurrieron en Madrid y, en menor medida, en Barcelona (véase Figura 20), afectando especialmente a hombres y mujeres de 25 a 44 años. Este fenómeno podría estar relacionado con una reversión, probablemente coyuntural, de las dinámicas de redistribución interurbana del capital humano cualificado, canalizado habitualmente hacia las ciudades globales (González-Leonardo y López-Gay, 2021).

Figura 20. Altas y bajas residenciales en municipios españoles de más de 500.000 habitantes 2018-2020



Fuente: elaboración propia a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales (INE).

5.4.6. *Recapitulación*

La crisis internacional iniciada en 2007 en Estados Unidos se vio agudizada en España con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008. El resultado final fue la emergencia de una grave y persistente crisis económica que dejó al descubierto las graves deficiencias desarrolladas por la economía española durante el período expansivo.

El período recesivo tuvo sus efectos más dañinos en los ámbitos de la vivienda y el empleo. Por lo que concierne a la vivienda, debe reseñarse que entre 2008 y 2020 han tenido lugar más de ochocientos mil desahucios y otras tantas viviendas han sido objeto de ejecución hipotecaria. La crisis también supuso el abandono de la vivienda pública, el fomento del mercado de alquiler entre los grupos de población precarios como los inmigrantes y los jóvenes y el advenimiento de fondos de capital internacional en el mercado inmobiliario español.

Por otro lado, la dinámica recesiva dio lugar a la pérdida de hasta tres millones de empleos entre 2008 y 2012, momento en el que el desempleo alcanza una tasa del 26,02%. El estallido de la burbuja inmobiliaria contrajo el sector de la construcción, motor principal del crecimiento del empleo en España y que se redujo hasta alcanzar niveles similares a los registrados a finales del siglo XX. El efecto de la crisis sobre el empleo es muy desigual si se diferencia a la población por nivel educativo: mientras la población sin estudios o con formación académica elemental fue la más duramente golpeada por la crisis, la población con estudios superiores soportó mejor los efectos de la recesión, presentando en todo momento los niveles de desempleo más bajos.

En la esfera social, el período recesivo atisba la aparición del movimiento social 15M, movimiento surgido a través de internet y que consigue desde su nacimiento, una enorme atención mediática. Con un carácter eminentemente urbano, el 15M y otros movimientos afines como la PAH han reivindicado la necesidad de afrontar el desafío que supone el problema de la vivienda existente en España. El 15M marca un antes y un después en la historia de los movimientos sociales en España, mostrando un poder de movilización sin precedentes en el estado español y marcando en buena medida la dinámica sociopolítica de la sociedad española durante 2011. No obstante, el éxito del movimiento en 2011 fue muy efímero, desapareciendo por completo de la actualidad

mediática en 2012, diluido en la constitución de nuevos partidos políticos y movimientos sociales diferentes.

En una dinámica de desarrollo y urbanización creciente, los límites ecológicos emergen como la principal amenaza de la ciudad actual. Los elevados niveles de contaminación atmosférica registrados durante los últimos años en las grandes ciudades españolas remarcan la necesidad de potenciar una nueva senda de crecimiento y desarrollo sostenible. En esta línea, el fomento del transporte público y de medios de transporte no contaminantes como la bicicleta o caminar aparecen como algunos de los ejes fundamentales de las ciudades del futuro cercano.

Por último, la reciente crisis sociosanitaria desencadenada por la propagación de la pandemia del Covid-19 escenificó la vulnerabilidad del modelo de ciudad —sociedad— vigente, recordando que en un mundo globalizado e interconectado como el actual los riesgos atraviesan cualquier límite fronterizo (Beck, 1999). En estas circunstancias, las políticas restrictivas y de confinamiento adoptadas durante la pandemia reafirmaron la centralidad de la vivienda para el bienestar humano en la sociedad actual.

5.5 Conclusiones

En este capítulo se presentó un breve esbozo de la evolución reciente de los ámbitos del urbanismo y la vivienda en España. Como puede observarse, el proceso de urbanización en España progresa a lo largo de las primeras décadas del siglo XX para acelerarse intensamente a partir de 1950, momento en el que el desarrollo económico-industrial de las regiones urbanas, la expansión del parque de viviendas existentes y el éxodo rural dan lugar al crecimiento descontrolado de las principales ciudades españolas.

La dinámica urbanizadora ha avanzado continuamente durante el transcurso de la democracia, ampliando el parque de viviendas existente y convirtiendo la construcción en uno de los pilares fundamentales de la economía española, especialmente a lo largo del período expansivo de finales de los noventa y principios de los dos mil. A pesar del desarrollo atisbado en este período, los fuertes desequilibrios de la economía española y el elevado endeudamiento de las familias acabaron convirtiéndose en los principales

catalizadores de la crisis económica en 2008. Tras años de crecimiento económico, el impacto del período de crisis convirtió España en el segundo país, solo por detrás de Letonia, con mayor nivel de desigualdad social de la Unión Europea en 2012 (Nevares, 2021).

A pesar de que la Constitución Española de 1978 declara en su Artículo 47 el derecho de todos los españoles al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la realidad convierte en papel mojado el mandato constitucional. El mal estado de muchas viviendas, la precariedad de las políticas sociales desarrolladas, la burbuja del mercado de alquiler, con altos precios y baja oferta, el sinhogarismo, y/o la manifestación de otros problemas como la pobreza energética o el hacinamiento, dan lugar a que el acceso a una vivienda digna se haya convertido en un problema social estructural de la sociedad española.

De este modo, cuando hablamos del problema de la vivienda en España nos referimos a la enorme dificultad que encuentra una proporción significativa de la población para acceder a una vivienda digna. ¿Cómo se manifiesta esta problemática? Sin duda, el desahucio es la representación más explícita de este fenómeno y su elevada prevalencia da cuenta de la enorme gravedad que reviste esta contingencia. No obstante, el conflicto adopta muchas más expresiones y también se encuentra reflejado en la tardía emancipación de los jóvenes españoles, en la elevada proporción de ingresos que conlleva para los trabajadores precarios o en el hacinamiento al que se ven empujados los colectivos de menor renta de nuestro país.

Todos estos grupos de población padecen una situación de precariedad habitacional, un contexto de inestabilidad vital provocado por los problemas derivados de la falta de recursos para acceder o mantenerse en una vivienda en condiciones dignas. Este escenario se ve agravado generalmente por la ocurrencia de otro tipo de situaciones problemáticas, como la pobreza energética o el hacinamiento. A pesar de que el perfil sociológico de estas situaciones es diverso y heterogéneo, el fenómeno lo sufren especialmente las personas no propietarias y los hipotecados, especialmente aquellos empleados en trabajos precarios o en situación de desempleo. Asimismo, hay que destacar también el fuerte componente de clase y género que caracteriza a estos perfiles, concentrándose principalmente entre las clases populares y en los hogares

monoparentales encabezados por una mujer trabajadora que son, entre todos, los que padecen una mayor situación de inestabilidad.

Junto al crecimiento de las grandes áreas urbanas, la evolución de las ciudades españolas durante la fase final del siglo XX y los primeros años del siglo XXI se define por la reestructuración de los centros históricos. La degradación de los centros urbanos constituyó uno de los principales problemas de algunos gobiernos municipales desde los inicios de la Transición y, enmarcadas en un nuevo contexto de globalización económica posindustrial, las ciudades apostaron por la regeneración de sus centros con el fin de enfatizar el capital simbólico de su patrimonio histórico. En este proceso, el impulso de nuevas actividades económicas relacionadas con la cultura, el turismo y/o los servicios avanzados aparece como una constante en la renovación de las ciudades en globalización.

La reestructuración físico-productiva de las ciudades se ve acompañada por el inicio de un acelerado proceso de cambio social en sus centros históricos. En este sentido, el avance de tendencias de gentrificación y turistificación de los centros urbanos aparece como una de las problemáticas más acuciantes de la dinámica social actual, en tanto están agudizando las tendencias de desigualdad social y segregación residencial de las ciudades contemporáneas. Como resultado, la intensificación de estas dinámicas están incentivando el afianzamiento de un nuevo modelo de ciudad dual que reproduce en el contexto urbano las dinámicas acaecidas en el espacio social.

Desde el comienzo de las crisis, más de un millón de familias ha sido expulsadas de sus viviendas y otros tantos inmuebles han sido objeto de ejecución hipotecaria. Inmerso en un contexto de crisis económica y social, el período de recesión económica se caracterizó por la aplicación de políticas económicas neoliberales tendentes a la flexibilización del mercado laboral y la reducción de los servicios públicos propios del estado de bienestar. La consecuencia principal de esta tendencia fue el crecimiento de la desigualdad social fuera cual fuera el ciclo económico.

Finalmente, en 2020 la pandemia de la Covid-19 interrumpió la dinámica de crecimiento de los años anteriores, alentando un nuevo período de crisis que afectó fundamentalmente a los grupos más vulnerables de la sociedad. En este marco, la pandemia ha evidenciado la tremenda importancia que supone para cualquier individuo

contar con un hogar adecuado en el que desarrollar la vida cotidiana. La vivienda aparece, en definitiva, como un elemento de protección ante las inseguridades e incertezas de la vida contemporánea, en un mundo globalizado, rápidamente cambiante y crecientemente mercantilizado.

En este marco, resulta necesario profundizar en el análisis de los mecanismos por los cuales amplios sectores de las sociedades urbanas contemporáneas no pueden acceder a una vivienda en condiciones dignas. Por esta razón, a lo largo de los siguientes capítulos se procederá al estudio de procesos tales como la gentrificación o la turistificación, tendencias inherentes a la dinámica de las ciudades en globalización y que tienen un impacto significativo en la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda, así como en otros aspectos de la vida cotidiana de las personas, como el acceso a los servicios básicos, el empleo, la educación y la salud.

Capítulo 6. Tres casos de estudio, tres modos de globalización urbana en España

La Unión Europea es uno de los contextos más urbanizados del planeta: más del 75% de sus habitantes vive en áreas urbanas, mientras que el espacio urbano supone aproximadamente el 25% de su superficie territorial (Clark et al., 2019). En este marco, el denominado Pentágono europeo, espacio que abarca el territorio comprendido entre las ciudades de Londres, París, Milán, Múnich y Hamburgo, constituye el 20% de la superficie comunitaria; en él vive alrededor del 40% de la población europea y representa aproximadamente el 50% del Producto Interior Bruto (PIB) de la UE (Staničková y Melecký, 2016). Situadas en la periferia del sistema urbano europeo y mundial, la globalización de las grandes áreas urbanas españolas incentivó su rápido desarrollo desde las décadas finales del siglo XX (Olcina, 2011).

Madrid, Barcelona y Valencia aparecen en la actualidad como los principales exponentes del modelo de ciudad global en España. Reconvertidas en modernas metrópolis posindustriales, las tres ciudades se han constituido como centros económicos, políticos y culturales fundamentales del país. Se sitúan en lo más alto en términos demográficos, de empleo e infraestructuras, como sedes de grandes corporaciones internacionales y como destinos importantes del turismo internacional. Asimismo, las tres metrópolis aparecen como paradigmas de la exacerbada dinámica constructora-urbanizadora que se dio en España en los inicios del siglo XXI y que tuvo como consecuencia principal la formación de una gran burbuja inmobiliaria y especulativa que incrementó exponencialmente el precio de la vivienda en el conjunto del país, tal y como hemos visto en el Capítulo 5.

Desde el inicio de la crisis económica en 2008, la evolución de las tres metrópolis se caracterizó por el incremento de los niveles de desigualdad social y segregación residencial socioeconómica (Del Romero, 2021; López Gay et al., 2021; Porcel y Antón, 2020; Sorando y Leal, 2019). Esta dinámica se caracterizó por el avance de dos tendencias opuestas. Por un lado, los centros urbanos refuerzan su carácter hegemónico y excluyente, en un escenario de fuerte revalorización vinculada a la concentración de nuevas actividades productivas y de innovación. Por el otro lado, los sectores sociales más vulnerables tienden a ser desplazados y concentrados en espacios periféricos deprimidos,

normalmente privados de un buen acceso a diferentes tipos de servicios y oportunidades laborales (López-Gay et al., 2021). El avance y afianzamiento de estas dinámicas durante las últimas décadas ha incentivado la conformación de ciudades crecientemente desiguales, segregadas y polarizadas, que reproducen en el espacio urbano las tendencias advertidas en la estructura social.

6.1. Madrid: éxitos económicos y fracasos sociales en la ciudad dual

Madrid se establece como principal paradigma del modelo de ciudad global desarrollado en España a lo largo del período expansivo de los años noventa y primeros dos mil. Durante esta etapa Madrid reactivó el crecimiento demográfico de su región metropolitana, pasando de 5 millones de personas censadas en 1991 a 6,5 en 2010, gracias al fomento de la inmigración internacional y a la creciente atracción de capital humano procedente del conjunto de España (Méndez, 2014). En paralelo, el PIB de la región creció a un ritmo del 3,7%, el empleo se disparó y la tasa de paro descendió del 20,5% en 1995 al 6,3% en 2007.

El crecimiento socioeconómico experimentado por Madrid durante el período expansivo tuvo en la construcción el primer eslabón de su desarrollo. En este sentido, tanto el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) de 1997 como la Ley 6/1998 desencadenaron en la capital una fiebre constructora sin precedentes, muy por encima de las necesidades poblacionales (Alguacil et al. 2011; Fernández Durán, 2006). Así, el número de viviendas totales de la ciudad creció en un 17,69% entre 1991 y 2001, destacando principalmente el incremento del número de viviendas secundarias (59,79%) y vacías (22,02%). Con la connivencia de los gobiernos municipal y regional, las grandes empresas constructoras e inmobiliarias se convirtieron en actores clave del proceso de urbanización de la ciudad, apoyadas por un sector financiero que aportó el crédito barato necesario para alimentar la burbuja inmobiliaria que se produjo en aquella época (Michelini et al., 2021; Observatorio Metropolitano, 2013; Romero et al., 2015).

La dinámica expansiva se extendió por el conjunto de la región, de tal modo que el parque de viviendas de la Comunidad de Madrid se amplió en un 27,93% en este período —con un crecimiento del número de viviendas secundarias del 60,1%. Para Michelini et al. (2021, pp. 240), esta tendencia tres efectos fundamentales: 1) la

concepción de la vivienda como bien financiero, en vez de como bien de uso; 2) la desconexión de grandes áreas residenciales en la periferia, carentes de servicios y equipamientos adecuados; y 3) la promoción de un estilo de vida basado en la especialización funcional, el uso del automóvil, la ausencia de vida de barrio y la privatización de los bienes de consumo.

El avance de la lógica expansiva continuaría constante hasta el año 2008, momento en el que el sector de la construcción se paraliza bruscamente como consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria y el subsecuente período de crisis económica. No obstante, el crecimiento del parque de viviendas de la región a lo largo de la década comprendida entre los censos de 2001 y 2011 es significativo (véase Tabla 18), gracias a la pujanza económica de la región madrileña desde finales del siglo XX hasta 2007. Como ejemplo del *boom* inmobiliario acaecido, Losa (2014) indica que, en una fiebre constructora sin precedentes, se otorgaron, hasta 2007, licencias para construir casi 200.000 viviendas, unas 80.000 más de las previstas en ese período.

Tabla 18. Número de viviendas y crecimiento relativo (en %) por tipo de vivienda Madrid y Comunidad Madrid 2001-2011

	Totales		Principales		Secundarias		Vacías	
	2011	01- 11	2011	01- 11	2011	01- 11	2011	01- 11
Madrid	1.530.955	11,02	1.320.530	22,24	57.325	-46,02	153.101	-14,17
Comunidad de Madrid	2.893.955	16,8	2.469.045	31,79	161.820	-41,23	263.050	-14,11

Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 1991 y 2001.

El Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Madrid de 1997 tenía una clara filosofía expansiva, pero también pretendía crear nuevas centralidades como solución a la desigualdad entre las zonas norte y sur, pasando de un modelo de expansión radial a otro planteamiento en malla reticular que lograrse que todas las zonas del territorio estuviesen conectadas por igual (Alguacil et al., 2011). Este Plan actúa de forma coherente con la planificación territorial en la Comunidad, pretendiendo que el motor de la transformación regional fuese las infraestructuras de transporte, sobre todo priorizando el uso del vehículo privado como estrategia de movilidad urbana, lo que contribuirá de forma definitiva a la dispersión urbana.

A partir de esta etapa, y propiciado por estos cambios en las infraestructuras de transporte, se puede empezar a hablar de un incipiente proceso de descentralización urbana en la Comunidad (Gallo y Garrido, 2011), que ha pasado de un monopolio de las funciones y del mercado de trabajo del núcleo central a un modelo policéntrico aún no plenamente desarrollado (Valenzuela, 2010). Como resultado del proceso de descentralización, en términos relativos la ciudad de Madrid perdió población y empleo entre 1999 y 2007, cediendo un mayor protagonismo a los municipios de la periferia (Gallo et al., 2010). Sin embargo, los resultados del PGOUM en esta cuestión son controvertidos, en la medida en que Madrid continúa caracterizándose por poseer una evidente centralidad económica y de poder y las desigualdades entre las zonas sur y norte de la ciudad continuaron aumentando durante los años posteriores a su aprobación (Sorando y Leal, 2019).

La dinámica urbanizadora se intenta combinar con la regeneración de las zonas degradadas del centro histórico. En este contexto, tanto el PGOUM de 1997 como el Plan de Revitalización del Centro Urbano (PERCU) de 2004 enfatizan la singularidad simbólica del centro, defendiendo la necesidad de proyectar un tratamiento diferenciado que consolide la preeminencia cultural del entorno, como elemento identificativo del centro de Madrid. Como indica Sequera (2014), esta política se dirige al desarrollo de una economía cultural y del conocimiento en el centro histórico de Madrid.

El objetivo de este modelo de regeneración es la atracción de nuevos vecinos y visitantes que favorezcan la mezcla social, el dinamismo y la revitalización del entorno (Sorando y Ardura, 2016, pp. 80). Se trata de los turistas como visitantes y, especialmente, de las *clases creativas* como nuevos habitantes, cuya presencia supone una ventaja competitiva en plena economía del conocimiento, según han defendido autores como Florida (2010). La consecuencia fundamental de este proceso sería la gentrificación del centro histórico madrileño. Para conseguir este objetivo, el proceso de regeneración del centro combina las operaciones de rehabilitación con estrategias que han promovido un intenso cambio social caracterizado por la llegada de nuevos vecinos de clase media y el desplazamiento de muchos vecinos a las zonas periféricas del sur de la ciudad¹⁷.

¹⁷ Los datos del Padrón confirman que el centro perdió población de manera continuada durante la primera década del siglo XXI. En paralelo, los distritos y municipios del sur de la ciudad presentan balances demográficos positivos durante todo el período.

Madrid es el principal exponente del paradigma de ciudad global en España. La capital del país emergió a comienzos del siglo XXI como el principal centro económico-financiero y político del país, al situarse en lo más alto en cuanto a niveles de empleo, infraestructuras y servicios avanzados (Méndez, 2014). Tras experimentar un intenso crecimiento económico y demográfico durante la época expansiva de los años noventa y primeros dos mil (Alguacil et al., 2011), el fomento de la inmigración internacional, la creciente inversión extranjera y la intensa entrada de capital humano cualificado afianzaron su primacía económica en los albores del siglo XXI (Leal y Domínguez, 2008). Paralelamente, Madrid consolidó su posición en la jerarquía de principales ciudades globales (Sánchez Moral et al., 2010), por lo que recibió el reconocimiento de prestigiosos organismos internacionales como la OCDE (2007) y reforzó dicho lugar durante las siguientes décadas (GaWC, 2020).

El principal factor de desarrollo de Madrid durante este período fue su especialización en ciertos sectores estratégicos de la nueva economía global, localizando gran parte de las empresas financieras, de seguros, nuevas tecnologías, comunicación, energía y transporte del país (Observatorio Metropolitano, 2007). En este contexto, Leal y Domínguez enfatizan que los cambios acaecidos convirtieron Madrid en un importante polo de atracción de capital humano altamente cualificado:

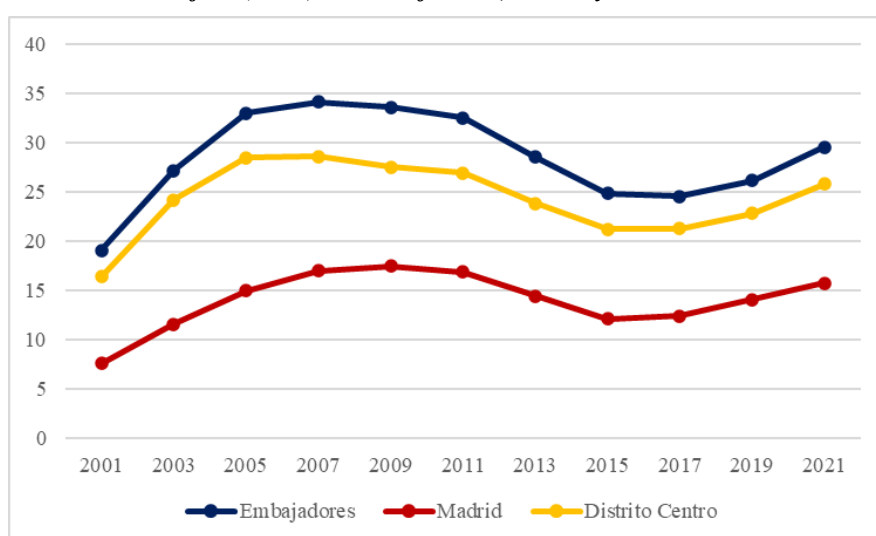
Las nuevas empresas localizadas en Madrid no solo emplean gran cantidad de mano de obra, sino que además esta mano de obra se caracteriza por tener un elevado grado de formación, lo que impulsa la localización de empresas de alto nivel que buscan el efecto aglomeración. Es por tanto un emplazamiento atractivo a las empresas caracterizadas por la innovación de sus actividades, por la elevada cualificación de su mano de obra y por su productividad. (Leal y Domínguez, 2008, p. 709)

El desarrollo económico y la creación del empleo tienen como resultado la llegada masiva de población inmigrante desde finales de los años noventa. De esta forma, la población extranjera pasa de suponer el 1,86% de la población en 1996 a representar el 16,55% en 2006, en un proceso que motivó que más de medio millón de migrantes llegase a Madrid en el quinquenio comprendido entre los años 2000 y 2005.

Gran parte de los inmigrantes que llegó a Madrid durante aquel período estableció su residencia en algunas áreas del distrito Centro, debido a la gran cantidad de vivienda

barata ofertada en régimen de alquiler (Leal y Domínguez, 2008). De este modo, algunas zonas del centro aparecerían como espacios donde estos inmigrantes aparecerían segregados. Esta dinámica daría lugar a la concentración del colectivo inmigrante en barrios del centro como Embajadores, entorno en el que la población extranjera llegó a suponer el 35% de la población total del barrio en los años 2006 y 2007 (véase Figura 21).

Figura 21. Población extranjera (en %) en Embajadores, Centro y Madrid 2001-2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes.

Sin embargo, la gentrificación del centro madrileño ha provocado que la población inmigrante disminuya paulatinamente desde 2006, siendo no obstante el área con mayor proporción de población extranjera de la ciudad en la actualidad (21,69% en 2017). Junto a la población bangladeshí, los inmigrantes residen en el distrito Centro en la actualidad proceden de Italia, Venezuela, Estados Unidos y Francia, según datos del Padrón Municipal. A pesar de que desde 2001 el número de extranjeros ha descendido, el colectivo de inmigrantes procedentes de los países de mayor renta —UE15, Japón, Estados Unidos— ha aumentado con el avance de la gentrificación del centro histórico.

Junto al centro, los datos del Padrón Municipal certifican que la población inmigrante se aloja en mayor medida en los distritos periféricos del sur de la ciudad, destacando las zonas de Usera, Villaverde, Carabanchel y Puente de Vallecas. Por nacionalidad, los inmigrantes que residen en Madrid proceden fundamentalmente de América Latina —Colombia, Ecuador, Perú, Venezuela y República Dominicana

principalmente—, China, Rumanía y Marruecos, lo que recalca el carácter económico de la población extranjera asentada en Madrid.

El éxito económico de la globalización de Madrid también se ejemplifica con el desarrollo del sector turístico. La ciudad de Madrid es, junto a Barcelona, el principal destino turístico de España, siendo uno de los espacios más visitados de la Unión Europea al día de hoy (European Cities Marketing, 2020). Como aspectos más destacados por los turistas que visitan la ciudad, el Ayuntamiento de Madrid (2020) destaca el patrimonio cultural y la oferta de espectáculos teatrales y musicales de la ciudad.

Este contexto ha posibilitado que la industria turística haya crecido significativamente en Madrid desde los años noventa para constituir un importante eslabón del sistema productivo de la capital española (Exceltur, 2021). Y, de modo similar a lo que ocurre en gran parte de las ciudades de nuestro entorno, la oferta turística se ubica especialmente en el centro histórico, espacio en el que, según el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid, se incluyen hasta 709 establecimientos de hospedaje, un 67,26% de los hoteles, hostales y pensiones de Madrid.

Sin embargo, el avance de la turistificación en Madrid viene determinado fundamentalmente por la fuerte expansión de las viviendas de uso turístico (en adelante, VUT), modalidad que ha avanzado exponencialmente en los últimos años, especialmente en el centro histórico (Gil y Sequera, 2018). La extensión del problema de la turistificación en Madrid ha sido tan rápida que, si bien el concepto no aparecía referenciado en ninguno de los programas electorales de los principales partidos políticos de la ciudad en las elecciones de 2015, se convertiría en uno de los debates más candentes de la sociedad madrileña durante los años posteriores.

Esta coyuntura llevaría al Ayuntamiento municipal a aprobar en 2019 el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje (en adelante, PEH), implementando medidas restrictivas encaminadas al control y la limitación de los apartamentos turísticos. En la investigación realizada, se entrevistó a informadores clave que participaron en el proceso de creación de este plan. Alguno permitió comprender el objetivo que se marcaron con aquella norma:

En ese Plan lo que hacíamos era definir zonas de saturación, señalando el centro como la zona más saturada y, por lo tanto, la posibilidad de implantar viviendas turísticas estaba muy restringida. Y pusimos una condición que era prácticamente incumplible para muchas viviendas en Madrid pero que, curiosamente, la tienen que cumplir cualquier otra actividad turística. Que es la disponibilidad de un acceso independiente. Entonces lo que hicimos fue equiparar la vivienda turística al resto de la actividad de hospedaje. (PM1)

La fuerte expansión de los apartamentos turísticos en el centro histórico ha producido un importante impacto social, espacial y económico sobre el conjunto de la ciudad. Entre los elementos negativos más importantes provocados por la turistificación del centro, Gil y Sequera (2018) destacan el impacto sobre los precios de los alquileres, los desplazamientos de la población local, la degradación de la convivencia en el centro y la desaparición del comercio de proximidad. En cuanto a la distribución territorial de la oferta turística, se observa que los apartamentos no se distribuyen equitativamente por el conjunto de la ciudad, si no que, por el contrario, se concentran fundamentalmente en torno al centro histórico (véase Figura 22).

Figura 22. *Distribución de apartamentos turísticos ofertados en Airbnb en Madrid 2022*



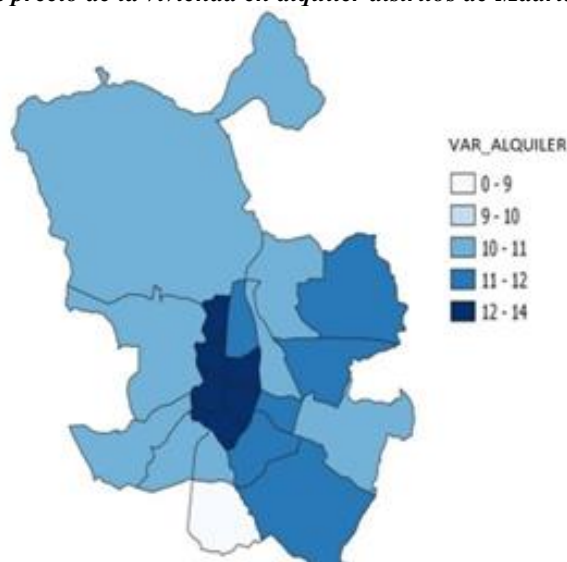
Fuente: www.insideairbnb.com/Madrid

En este contexto, el portal digital activista Inside Airbnb que el 59,9% de las plazas ofertadas en la plataforma en Madrid en 2022 corresponde a propietarios que gestionan varias ofertas en su plataforma, siendo la oferta del modelo P2P minoritaria. La magnitud del problema de la turistificación del centro se constata al observar que, según los datos de Janoschka (2018, p. 30), se estima que la proporción de las viviendas ofertadas en plataformas P2P constituye en más del 12% del parque total de viviendas del

distrito y alrededor del 25% de la oferta total en alquiler del distrito. El barrio de Embajadores aparece como el espacio más afectado por esta dinámica, registrando un total 1.576 viviendas de uso turístico ofertadas en Airbnb.

En términos sociales, el proyecto globalizador no ofreció noticias tan positivas como las recogidas en la esfera macroeconómica. Como consecuencia de la gentrificación y la turistificación del centro, el precio de la vivienda creció rápidamente hasta el año 2007. El proceso se interrumpe en 2008 como consecuencia del período de crisis económica, pero se reactiva rápidamente desde 2014, para dar lugar a una nueva etapa alcista que se intensificó en las viviendas de alquiler del distrito Centro (véase Figura 23).

Figura 23. Variación del precio de la vivienda en alquiler distritos de Madrid 2015-2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Índice de precios de la vivienda de alquiler (INE).

Por otro lado, la dinámica social se caracteriza por el incremento de los niveles de desigualdad social existentes, incluso durante la época expansiva (Hernández y Bustos, 2016). El estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 y el resultante inicio del período de crisis agudizarían la dinámica desigualitaria, fragmentando aún más la estructura social y urbana de la capital madrileña. Como resultado, tanto los territorios desaventajados como los aventajados crecieron entre 2001 y 2011, al tiempo que descendían los espacios de mezcla social (Sorando y Leal, 2019)

De este modo, el resultado final fue que el intento político y empresarial de globalizar la economía de Madrid estuvo acompañado de una tendencia de crecimiento

relativo del Coeficiente de Gini (véase Tabla 19), siendo superada en 2015 solamente por Andalucía y Murcia (Foessa, 2016). Los datos negativos se confirman al observar que la Comunidad presentaba también datos desfavorables, tanto en lo referente a la desigualdad de la renta entre el 20% de población más rico y el 20% más pobre, como en el porcentaje de personas que vivían por debajo del umbral de la pobreza¹⁸.

Tabla 19. Coeficiente de Gini, Ratio 80/20 y tasa de pobreza Comunidad de Madrid y España 2008-2020

	2008		2012		2016		2020	
	CAM	ESP	CAM	ESP	CAM	ESP	CAM	ESP
Gini	0,31	0,324	0,312	0,342	0,35	0,345	0,348	0,321
80/20	5,6	5,6	6,5	6,5	7,2	6,6	6,5	5,8
Pobreza	14,9	19,8	14,2	20,8	18,2	22,2	15,2	21

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE).

Si se circunscribe el análisis a la ciudad de Madrid los datos son aún peores, confirmando que las desigualdades socioeconómicas y las situaciones de carencia y necesidad aumentaron sensiblemente la crisis y persisten durante la recuperación (véase Tabla 20).

Tabla 20. Coeficiente de Gini, Ratio 80/20 y tasa de pobreza Madrid, Comunidad de Madrid y España 2009-2021

	2009			2013			2017			2021		
	M	CAM	ES	M	CAM	ES	M	CAM	ES	M	CAM	ES
Gini	0,349	0,327	0,329	0,348	0,33	0,337	0,356	0,35	0,341	0,341	0,346	0,33
80/20	7,4	6,3	5,9	6,8	6,1	6,3	8,2	7,7	6,6	6,9	6,3	6,2
Pobreza	26,9	15,9	20,4	28,3	13,4	20,4	23,2	16,9	21,6	23,1	15,2	21,7

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE) y del Ayuntamiento de Madrid.

El empleo constituye uno de los principales factores causales de la desigualdad socioeconómica observada. La evolución productiva de la ciudad antes comentada viene acompañada de un proceso de transformación de la estructura ocupacional que tiende a configurarse como muy polarizada. De 2001 a 2011 aumenta la preminencia de dos bloques muy diferenciados: el núcleo formado por las nuevas clases medias del conocimiento —directivos y profesionales— y el grupo establecido por trabajadores no

¹⁸ Los datos de la Tasa de Pobreza de la Comunidad de Madrid están distorsionados, ya que solo fue posible acceder a la información tomando como umbral de referencia el de España. Dado que el nivel de renta de Madrid es sensiblemente superior a la media nacional, la tasa real en la región es mucho más elevada que la reflejada por las estadísticas oficiales.

cualificados de los servicios y otras ocupaciones elementales. El avance de esta dinámica, el declive del empleo cualificado de naturaleza industrial y el fuerte incremento del desempleo que tuvo lugar desde 2008 incitaron el afianzamiento de una estructura sociolaboral polarizada que tiende hacia una mayor desigualdad salarial (véase Tabla 21).

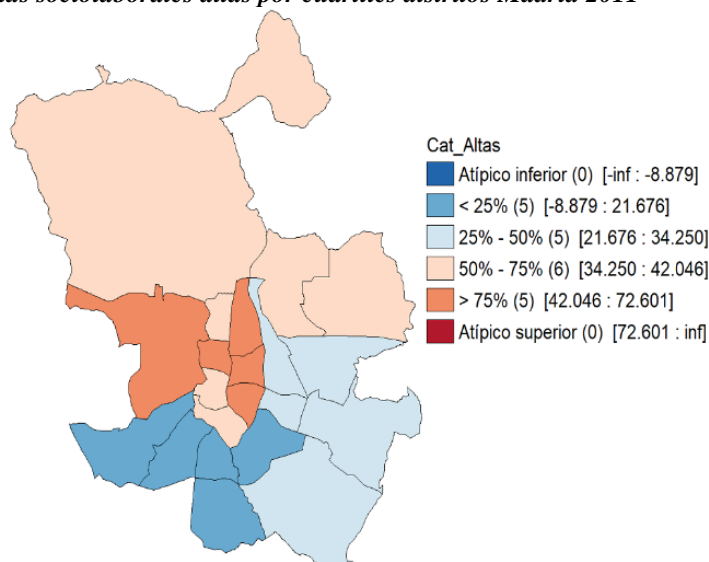
Tabla 21. Categorías ocupacionales (en %) y número de desempleados en Madrid en 2001 y 2011

Categoría sociolaboral	2001	2011	CR 2001 - 2011
Altas	29,88	32,28	3,14%
Intermedias servicios	28,86	30,79	1,93%
Intermedias industriales	15,31	10,28	-4,59%
Bajas	25,95	26,65	0,7%
Desempleados	188.233	377.070	100,32%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 2001 y 2011.

La gentrificación del centro histórico tuvo como consecuencia la concentración de los profesionales del conocimiento en el conjunto del distrito (véase Figura 24). Mientras, las categorías profesionales más bajas —trabajadores no cualificados de los servicios y operarios elementales— disminuyeron (27,11%), siendo estas ocupadas fundamentalmente por los grupos de población extranjera del distrito.

Figura 24. Categorías sociolaborales altas por cuartiles distritos Madrid 2011

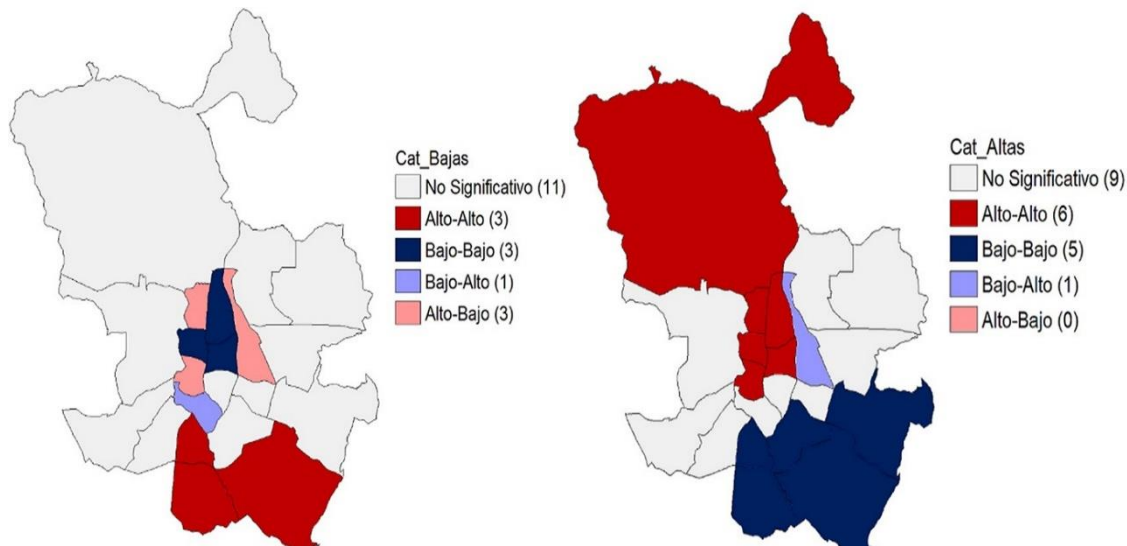


Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

El incremento de la segregación residencial incentivó la agrupación de las categorías profesionales más altas en los distritos de la zona noroeste, incluido el Centro

(Índice de Moran de 0,501 en 2011). Mientras tanto, los trabajadores no cualificados se ubicaban fundamentalmente en la zona sur de Madrid (I de Moran de 0,3), aunque también eran relevantes en algunas áreas del Centro, Tetuán y San Blas (véase Figura 25).

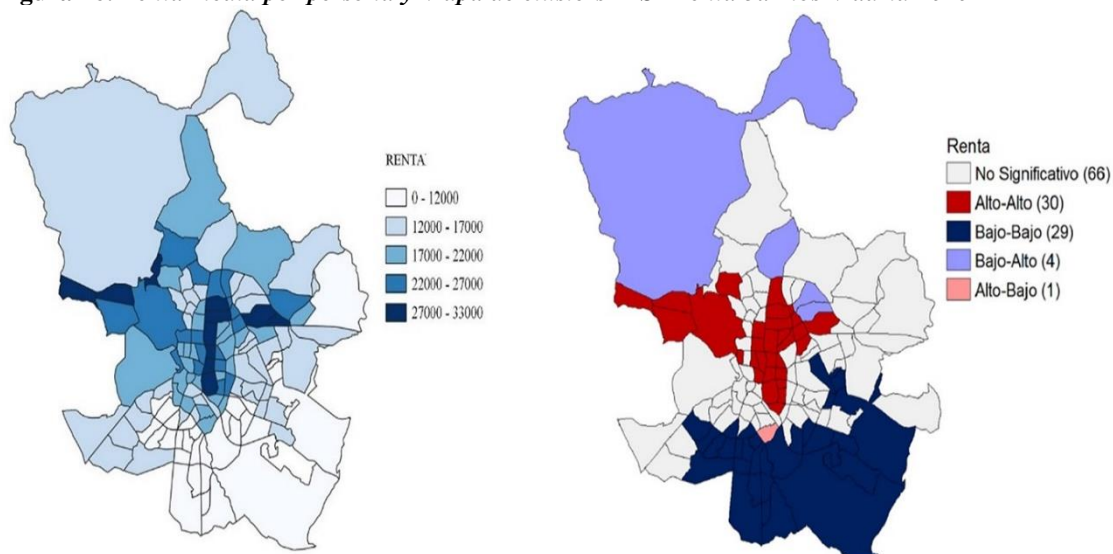
Figura 25. Mapa de clústers LISA categorías sociolaborales altas y bajas distritos Madrid 2011



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011.

El avance de los procesos de gentrificación y turistificación afianzó el incremento de la segregación residencial socioeconómica, lo que convirtió Madrid en una de las ciudades más segregadas del contexto europeo (Tammaru et al., 2016). Los resultados del Índice de Moran (0,616) dibujan un modelo de segregación residencial socioeconómica norte – sur compuesto por un norte rico y un sur depauperado (véase Figura 26).

Figura 26. Renta media por persona y Mapa de clústers LISA renta barrios Madrid 2020



Fuente: elaboración propia con a partir de los datos del Atlas de distribución de renta de los hogares (INE).

El incremento de la desigualdad socioespacial tiene su reflejo en otros indicadores, como los relacionados con la salud, la educación o el acceso a los servicios sociales. En lo que refiere al ámbito sanitario, los datos de 2018 revelan que la esperanza de vida al nacer en de los vecinos de Puente de Vallecas es la menor de la ciudad de Madrid, con más de dos años de diferencia respecto a los vecinos de los distritos de Barajas, Chamartín o Moncloa. La reciente crisis sanitaria desencadenada por la pandemia de la Covid-19 ha escenificado la vulnerabilidad de los distritos del sur de la ciudad, de tal modo que las zonas de Puente de Vallecas o Usera presentaron durante la pandemia las tasas de incidencia acumulada más altas de Madrid (Comunidad de Madrid, 2020).

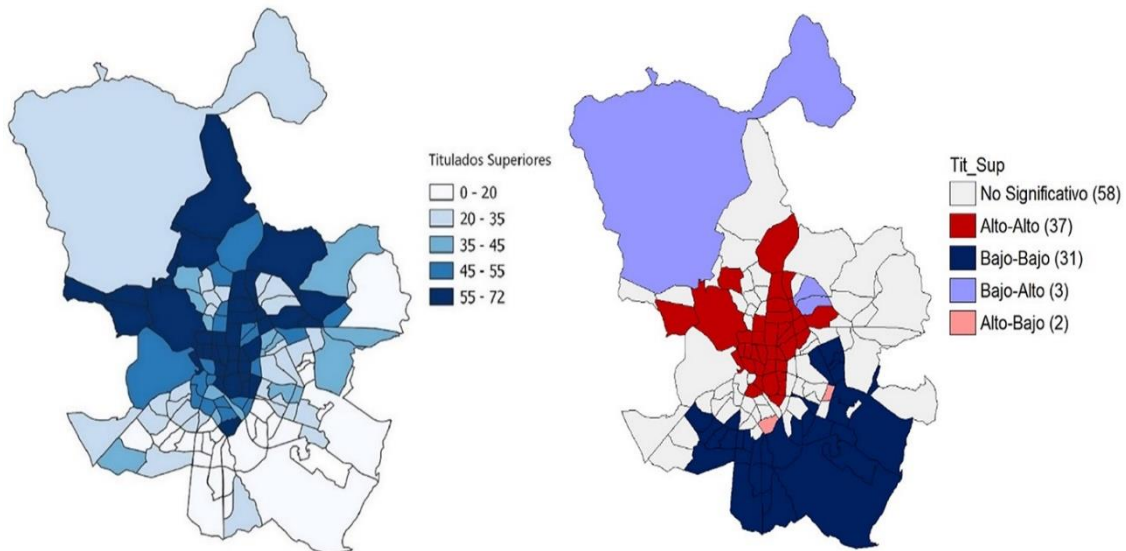
En cuanto a la educación, las políticas de privatización de los servicios públicos acrecientan las diferencias de partida, segmentando el sistema educativo entre un circuito público cada vez más precarizado y una enseñanza privada o concertada que cada vez cuenta con más recursos (Pérez et al., 2019). Las diferencias socioeconómicas entre los distintos distritos de la ciudad se reproducen en el sistema educativo, de tal forma que los alumnos de las zonas humildes del sur de la ciudad se concentran en la educación pública y los de la zona norte lo hacen en la enseñanza privada. Como ejemplo de este proceso, los alumnos de entre 6 y 16 años de Villaverde o Vicálvaro imparten sus estudios fundamentalmente en la enseñanza pública (64,07% y 66,65%), mientras que los de los distritos de Salamanca o Chamartín (17,39% y 20,39%) lo hacen en la educación privada.

El avance de la gentrificación en el centro ha tenido como consecuencia el fuerte incremento del número de titulados superiores en el conjunto del distrito, de tal forma que en 2001 el 21,22% de los habitantes de 25 o más años poseía estudios superiores, y en 2021 el 52,17%. El Índice de Moran (0,656) refleja la tendencia a la concentración del grupo de titulados superiores en las inmediaciones del área central, mientras su presencia es insignificante en los barrios del sur; en estos es preponderante la presencia de los grupos de población de menor nivel formativo de la ciudad (véase Figura 27).

La manifestación de ambas tendencias apunta a una clara desigualdad de oportunidades para acceder a la educación superior que ha quedado asociada actualmente al lugar en que se habita. En particular, el barrio donde se vive, así como las condiciones sociales y urbanísticas del entorno, ejercen una influencia significativa en las trayectorias

y perspectivas de la población joven, y actúan por tanto como mecanismos relevantes de la reproducción de las desigualdades sociales.

Figura 27. Titulados superiores (%) y Mapa de clústers LISA titulados superiores barrios Madrid 2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Padrón Municipal de Habitantes de Madrid.

En el campo de los servicios sociales, los datos de atención y cobertura a la población más empobrecida de la capital resultan elocuentes de las grandes diferencias existentes entre las distintas zonas de la ciudad. Así, si se observan los datos concernientes a la Renta Mínima de Inserción, se observa que, mientras que en Puente de Vallecas en 2018 el número de beneficiarios de esta ayuda era de 3.412 personas (1,49% de la población del distrito), en el distrito de Salamanca eran 128 (0,12%), lo que supone una diferencia en cuanto a la presencia de familias pobres doce veces superior en Puente de Vallecas, y todo ello sin contar a las personas que no tienen derecho a la ayuda, pero sí experimentan cierto grado de vulnerabilidad.

La evolución de la vulnerabilidad urbana en Madrid se caracteriza tanto por el crecimiento de la población que vive en áreas vulnerables como por el desplazamiento de dicha problemática desde el centro histórico a las áreas periféricas del sur de la ciudad. (Gómez y Hernández Aja, 2020). En 1991 eran 23 los barrios catalogados como vulnerables y su población suponía el 6,1% de los habitantes de la ciudad. En 2001 fueron 78 barrios vulnerables y la población suponía hasta el 20,4%. En 2011 hasta 91 áreas son definidas como barrios vulnerables, albergando ya al 22,5% de la población de Madrid (Hernández Aja et al., 2018). En este contexto, las tendencias de gentrificación y

turistificación del centro histórico y la creciente vulnerabilidad de los distritos y barrios de la periferia sur consolidan el avance de un modelo de ciudad dual caracterizado por la polarización de sus estructuras social y urbana.

Finalmente, la firme apuesta por un modelo de gobernanza neoliberal conllevó la privatización de funciones que anteriormente eran ejercidas por el Gobierno municipal, como la sanidad, la educación o el agua (Ávila et al., 2016). Junto a estas tendencias, la privatización del espacio público se materializó con la aprobación de normativas como la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración, precepto aprobado en 2013 y que ha supuesto la ampliación de la superficie hostelera a pie de calle en un 150%, un tercio de cuyas plazas están concentradas en el distrito Centro.

Figura 28. *Plaza de la Luna, Malasaña, Madrid*



Fuente: Bosch (2018).

En un contexto de incremento de las desigualdades y mercantilización del espacio, la vivienda y la ciudad, el número de desahucios no ha dejado de aumentar. De acuerdo con los datos del INE, un total de 17.602 viviendas fueron objeto de ejecución hipotecaria entre 2014 y 2019. En total, el CGPJ contabiliza 24.638 lanzamientos en este período, de los cuales la gran mayoría fue consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (80,63%).

En estas circunstancias, durante los últimos años ha surgido en Madrid un amplio movimiento social de protesta que, liderado por las asociaciones sociales y vecinales de

la sociedad civil, cuestiona las políticas urbanas que han promovido la mercantilización de la ciudad. Entre las cuestiones que han adquirido una mayor relevancia, Michelini et al. (2021, pp. 241-250) destacan la reivindicación del derecho a la vivienda la lucha contra los procesos de gentrificación y turistificación que afectan al centro histórico de la ciudad, y la oposición al desarrollo de megaproyectos urbanísticos como estrategia de crecimiento económico y urbano.

6.2. La producción de Barcelona como espacio de consumo global

La evolución de la ciudad de Barcelona es un claro ejemplo de la transformación del modelo de ciudad que surge en Occidente en el último tercio del siglo XX. En un contexto de creciente globalización posindustrial, Barcelona reestructura su base económica desde los años ochenta en una nueva ciudad global de servicios, logística y turística del sur del Mediterráneo.

El nuevo auge de Barcelona en el seno del sistema de ciudades europeas se ha basado en gran parte en su continua acumulación de capital simbólico y de marcas de distinción (Harvey, 2013). Aunque esta dinámica cuenta ya con una larga trayectoria en la historia de Barcelona —durante la segunda mitad del siglo XIX y el primer tercio del siglo XX la acción concertada entre las elites y el poder local promovió la organización de grandes eventos de alcance internacional, caso de las Exposiciones Universales de 1888 y 1929—, esta senda fue interrumpida durante los años de la dictadura franquista, período en el Barcelona se consolidó como una gran ciudad industrial caracterizada por el desarrollo inmobiliario y la especulación urbanística (Borja, 2010; Delgado, 2007; Martínez, 2018; Porcel, 2016). Con la llegada de la democracia y el avance de los procesos de globalización y tercerización, la promoción internacional de la ciudad continuó enérgicamente con el denominado “modelo Barcelona” durante los años ochenta, período en el que se desarrolló uno de los modelos más avanzados de ciudad emprendedora del mundo (Marshall, 1996).

El nuevo paradigma, plasmado en el Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de 1976 (en adelante, PGOM de 1976), emergió como un proyecto de ciudad que, liderado por el gobierno municipal, buscaba transformar Barcelona económica, social, cultural y urbanísticamente (Borja, 2010). Siguiendo a Rius y Sánchez-Belando (2015),

entre los elementos que caracterizan al modelo Barcelona se encuentran: 1) la utilización de grandes eventos deportivos y culturales en la transformación de la ciudad; 2) la introducción de la lógica de la planificación estratégica; 3) la implementación de un nuevo modelo de gobernanza caracterizado por la cooperación entre distintos niveles de gobierno, así como por el partenariado público-privado en la generación de proyectos urbanos de interés público; 4) el protagonismo otorgado a técnicos, arquitectos, urbanistas y gestores culturales en el desarrollo del proyecto urbano; 5) el fomento de los mecanismos de participación ciudadana (p. 107).

Barcelona se encontraba en aquel momento en un modelo urbanístico desarrollista, caracterizado por la expansión industrial y el crecimiento demográfico derivado de la inmigración rural (López-Gay, 2007). Sin embargo, el agotamiento del modelo industrial fordista y los enormes déficits urbanísticos acumulados durante el franquismo, con graves problemas en vivienda y equipamientos (Capel, 2005), generaron una fuerte crisis urbana en Barcelona (Borja, 2010). Todo ello consolidó la percepción generalizada entre la sociedad civil de la necesidad de “reconstruir Barcelona” (Bohigas, 1985).

Para ello, las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana se multiplicaron y extendieron a gran parte de la ciudad durante los años siguientes (Porcel, 2016). Estas actuaciones se realizaron a través de la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral (en adelante, ARI) y de la aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior (en adelante, PERI), dos figuras jurídico-urbanísticas que serían fundamentales para este propósito (Ferrer, 2008).

Frente al urbanismo desarrollista anterior, el nuevo modelo apostaba por un nuevo modelo de *ciudad compacta* (Busquets, 2004), diferenciada pero articulada por grandes ejes como la Gran Vía de les Corts Catalanes, Diagonal, Meridiana, Paseo de Gracia, etc. Asimismo, el Plan proyectaba la apertura de nuevas plazas y espacios públicos a partir de operaciones de esponjamiento, y se apostaba por la creación de vivienda social y de nuevos equipamientos culturales como medio de dinamización económica y social de las zonas más degradadas (Capel, 2005).

La vocación regeneradora del PGOUM de 1976 ha derivado en un crecimiento limitado del parque de viviendas de la ciudad (véase Tabla 22). En este contexto, la evolución del parque inmobiliario de Barcelona registra dos períodos muy diferenciados entre 1991 y 2011: la primera etapa, de 1991 a 2001, se caracterizó por el intenso avance del número de viviendas secundarias (44,78%) y vacías (22,07%); en la segunda fase, comprendida entre 2001 y 2011, la crisis de 2008 invirtió la tendencia anterior, concentrando el desarrollo en el número de viviendas principales (15,07%).

Tabla 22. Número de viviendas y crecimiento relativo (en %) por tipo de vivienda Barcelona y Cataluña 2001-2011

	Totales		Principales		Secundarias		Vacías	
	2011	01 - 11 (%)	2011	01 - 11 (%)	2011	01- 11 (%)	2011	01- 11 (%)
Barcelona	811.105	7,01	684.080	15,07	38.770	-32,87	88.260	-12,41
Cataluña	3.863.380	16,57	2.944.945	27,16	470.080	-8,71	448.355	-1

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 1991, 2001 y 2011.

Como principal estandarte del nuevo paradigma urbano, el Plan trazaba entre sus objetivos principales la rehabilitación del distrito de Ciutat Vella, casco antiguo de la ciudad que se encontraba muy degradado en aquel momento (Capel, 1983). Con el objeto de revertir la situación de deterioro, el Ayuntamiento declaró el conjunto de Ciutat Vella como ARI, algo insólito hasta entonces, tanto por el enorme número de habitantes afectado —más de 100.000— como por la enorme extensión del entorno delimitado —un ámbito de más de 3 km². El proyecto emergió con el objetivo fundamental de mejorar las condiciones de vida en el distrito, combatiendo la desigualdad social existente, frenando la degradación de las viviendas del espacio y fomentando la rehabilitación del patrimonio arquitectónico y cultural del espacio (Cabrera, 1998).

Para llevar a cabo las operaciones planteadas, el Ayuntamiento creó en 1988 la sociedad mixta municipal Promoció Ciutat Vella (en adelante, PROCIVESA), empresa gestora del suelo gestionada por el Ayuntamiento y compuesta por capital público —aportado por el Ayuntamiento y la Diputación de Barcelona— y privado —a través de la participación de empresas como Telefónica, La Caixa o BBVA (Taller VIU, 2006). La implicación del sector privado en las operaciones de intervención terminaría por desvirtuar en cierta manera los planteamientos iniciales de la regeneración del distrito,

haciendo prevalecer la influencia de criterios económicos en las operaciones de rehabilitación acometidas (Gomà, 1996).

Junto a la colaboración de los sectores público y privado, un elemento distintivo del urbanismo barcelonés durante esa primera etapa fue el fomento de la participación ciudadana en las políticas de reconstrucción de la ciudad (Borja, 2010). Para ello, el Ayuntamiento apostó por una política de colaboración con las emergentes asociaciones vecinales de la ciudad, las cuales habían identificado cuáles eran los principales problemas urbanos de Barcelona en aquel momento (Busquets, 2004). Las demandas de estos grupos giraban fundamentalmente en torno a problemáticas como el chabolismo y la infravivienda, la ausencia de equipamientos públicos, la escasez y mala calidad de los espacios públicos y las infraestructuras, etc. Cuestiones heredadas de la época desarrollista de los años sesenta y que persistirían hasta bien entrada la democracia (Capel, 2005).

Finalmente, otra de las principales características del “modelo Barcelona” fue el protagonismo otorgado a arquitectos, urbanistas y gestores urbanos en el progreso de las operaciones de desarrollo y regeneración urbana (Porcel, 2016). Precisamente, parte del éxito del modelo recayó en la complicidad del conjunto de actores públicos y privados implicados en el proceso (Calavita y Ferrer, 2000), si bien deben reconocerse también las condiciones socioeconómicas favorables que caracterizaron su ejecución (Borja, 2010).

Pese a que la narrativa del modelo Barcelona enfatizaba desde sus inicios el fomento de la cohesión social a través de la participación ciudadana, el éxito de los Juegos Olímpicos motivó la transformación del modelo de gobernanza a partir de entonces (Martínez, 2018; Sánchez Belando et al., 2012), debilitando el papel de la ciudadanía en la toma de decisiones y alentando una mayor relevancia del sector privado (Montaner, 2004). Emergieron entonces nuevos actores económicos, como el sector turístico, e hicieron su aparición inversores internacionales en diferentes sectores, desde los grandes eventos a la inversión inmobiliaria (Díaz Orueta et al., 2018).

Podríamos decir que las ciudades son empresas que compiten para atraer inversiones y residentes, vendiendo a cambio localizaciones. Y ello implica también un cambio en la consideración tradicional del papel de la administración local. (Maragall, 1990, p.2)

Desde entonces, predominaron las políticas basadas en el desarrollo de la construcción, al tiempo que las políticas sociales se subordinaban a las económicas (Martínez, 2018). Junto al sector inmobiliario, las políticas adoptadas se dirigieron a la promoción de actividades económicas vinculadas a la cultura y el turismo internacional, a través de la gestación y organización de grandes eventos de alcance internacional, si bien ahora supeditados en buena medida por los intereses del sector privado (Borja, 2010). En este marco, las operaciones de regeneración urbana de las zonas industriales del interior de la ciudad continuaron durante la crisis de principios de los años noventa, con el objetivo de fomentar la creación de áreas tecnológicas vinculadas a la economía del conocimiento (Martí-Costa y Pradel, 2012).

De esta forma, Barcelona pasó rápidamente de ser una vieja ciudad-industrial fordista a ser una nueva ciudad de ferias y congresos, turística, de servicios, de investigación biotecnológica y especialmente logística, plenamente integrada en el mapa global (Fernández Durán, 2006). Además, esta lógica se insertó en medio de una dinámica igualitaria que provocó que el Coeficiente de Gini descendiera continuamente en el conjunto del área metropolitana desde 1985 hasta el año 2000 (Porcel, 2020). Todo ello provocó que las políticas urbanas implementadas en la capital catalana fueran reconocidas internacionalmente como ejemplo del éxito urbano (Harvard, 1988).

Sin embargo, el aplaudido modelo urbanístico de Barcelona no está exento de críticas. Entre estas, Delgado (2007) afirma que la promoción cultural seguida por Barcelona ha llevado a la ciudad a convertirse en un producto de consumo del mercado internacional. Como ejemplo de las discrepancias entre lo imaginario y lo real, Delgado critica el uso por parte de las administraciones de términos como “rehabilitación” y “reforma”, eufemismos utilizados para ocultar la gentrificación de barrios obreros en nuevas zonas residenciales de clase media-alta. Esta dinámica es remarcada por Miquel Fernández (2014) en su análisis sobre el proceso de regeneración de Ciutat Vella:

Las operaciones urbanísticas ejecutadas por Procivesa en Ciutat Vella, entre el año 1988 y el 2002, comportaron el derribo de 4.200 viviendas, la destrucción de 500 fincas y de unos 800 locales. Mientras tanto se construyeron 2.725 viviendas de promoción pública destinadas a las familias afectadas. El diario Masala realizó un sencillo cálculo: ¿Quién vivía en las restantes 1.574 viviendas? Multiplicando por 2,3 da 3.393 personas que no se sabe dónde han ido a parar. (p. 21)

Frente al poder financiero de otras ciudades europeas como Madrid, el éxito económico de Barcelona se ha fraguado mediante el aumento constante del turismo, siendo en la actualidad la ciudad más visitada del Estado español y la octava en todo el continente europeo (European Cities Marketing, 2020). Barcelona pasó de ser el destino de un millón setecientos mil turistas en 1990 a recibir más de nueve millones de turistas en 2019, con un total de casi veinte millones de pernoctaciones (Ayuntamiento de Barcelona, 2020a). Todo esto puede, evidentemente, generar una serie de impactos sociales negativos en una ciudad de poco más de un millón y medio de habitantes.

El afianzamiento de esta dinámica se ha traducido en un incremento continuo de la oferta turística de la ciudad, especialmente en los distritos de Ciutat Vella y L'Eixample, entornos en donde se ubica la mayor parte de la oferta cultural y de ocio de Barcelona (Ayuntamiento de Barcelona, 2019a). El proceso, basado en gran medida en la rápida y fuerte expansión de las VUT, ha provocado un fuerte impacto social, espacial y económico en el conjunto de la ciudad (Milano, 2018); esto ha generado, asimismo, un creciente malestar entre los residentes (Ayuntamiento de Barcelona, 2019b).

En estas circunstancias, el Ayuntamiento municipal aprobó en 2017 el Plan Urbanístico de Alojamientos Turísticos¹⁹ (en adelante, PEUAT). El Plan se implementó con el objetivo de regular la actividad turística en la ciudad, delimitando distintas áreas y fijando objetivos específicos en función de la realidad de cada zona. Los objetivos generales del documento final del PEUAT son: 1) garantizar el derecho a la vivienda y el descanso, la intimidad y el bienestar del vecindario, así como la calidad del espacio público; 2) aliviar aquellas áreas o zonas de la ciudad con una fuerte presión turística; 3) buscar un equilibrio urbano y una diversificación que aseguren un encaje sostenible de la actividad turística, específicamente entre los alojamientos turísticos y el resto de actividades, y 4) dar respuesta a la preocupación y al malestar de la ciudadanía hacia los fenómenos derivados del turismo, teniendo en cuenta el incremento desmesurado y sin orden ni control de las plazas de alojamiento turístico en la ciudad.

¹⁹ El PEUAT fue objeto de más de un centenar de recursos contencioso-administrativos y, tras dos años de tramitación, fue declarado nulo por diversas sentencias del Tribunal Supremo de Justicia de Cataluña en 2019. El 23 de diciembre de 2021, el Plenario del Consejo Municipal aprobó definitivamente el texto del nuevo Plan de Alojamientos Turísticos, y entró en vigor el 26 de enero de 2022.

Ante la concentración de los alojamientos turísticos en Ciutat Vella y otras zonas circundantes —algunos barrios de los distritos de L' Eixample, Gràcia, Sants y Sant Martí—, el PEUAT define estos espacios como “zonas de decrecimiento” en donde no se admite la implantación de ningún nuevo tipo de establecimiento turístico ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes. Según los datos del Ayuntamiento, la aprobación de la norma y las medidas de control desarrolladas han reducido la oferta ilegal de VUT en un 95% desde 2016 (Blanchar, 2019).

Figura 29. Calle de Sant Pau (El Raval)

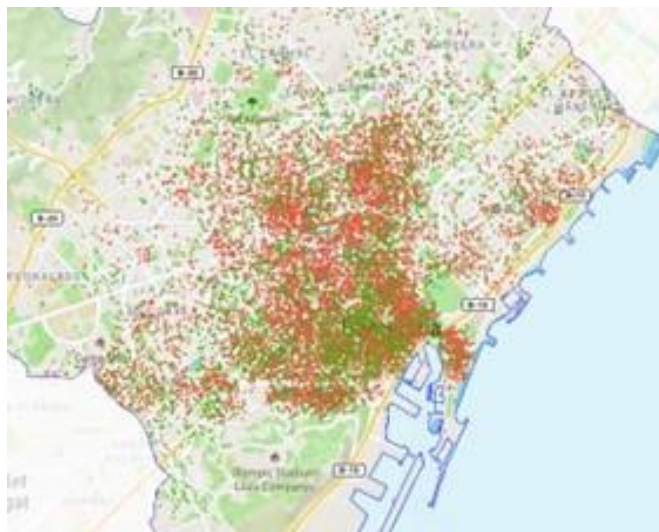


Fuente: Bosch (2020).

Pese a las medidas aprobadas, el control de la turistificación continúa siendo uno de los principales desafíos de Barcelona en la actualidad. Milano (2018, p. 554) advierte al respecto que el proceso ha generado los siguientes problemas: 1) encarecimiento del precio de la vivienda; 2) congestión y privatización de los espacios públicos; 3) disminución del poder adquisitivo de los residentes; 4) desequilibrios en el número de visitantes y residentes; 5) precarización y externalización del empleo; 6) transformación del tejido comercial, y 7) impacto ambiental, contaminación y generación de residuos.

Según Inside Airbnb, el 67,1% de las plazas ofertadas en Airbnb corresponde a anfitriones que gestionan varias ofertas en la plataforma, lo que se ajusta más a los cánones de una estructura comercial que a los principios de las economías colaborativas. Como estandarte del proceso de turistificación, el portal identifica en el barrio del Raval un total de 572 apartamentos turísticos en 2022 —1.237 anuncios— (véase Figura 30).

Figura 30. Distribución de apartamentos turísticos ofertados en Airbnb en Barcelona 2022



Fuente: www.insideairbnb.com/barcelona

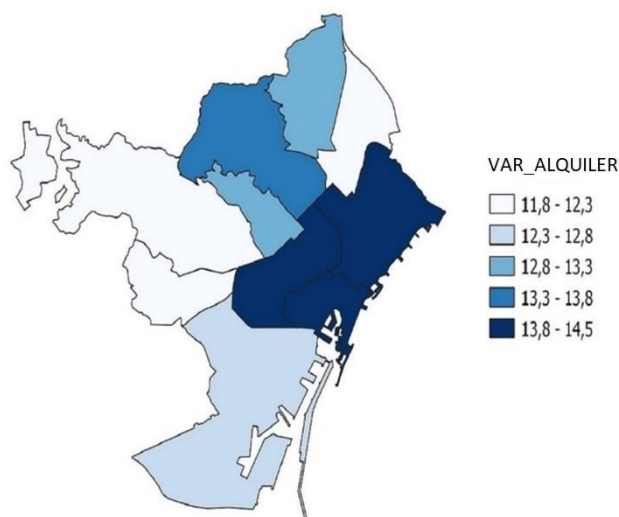
Aunque la aprobación del PEUAT ha frenado el avance de las VUT en la ciudad, al aproximarnos a algunos de los actores participantes —asociaciones vecinales y sociales de la ciudad—, observamos que, desde su punto de vista, no ha habido decrecimiento real:

No hay ningún decrecimiento. Nunca se han dado de baja licencias turísticas en Ciutat Vella, porque tienen demasiado valor. Entonces, puede ser interesante, conceptualmente, que, en un documento legislativo del Ayuntamiento de Barcelona, aparezca el término decrecimiento, pero no tiene ninguna incidencia real. (EGB2)

Sí que es cierto que en unos sitios como Ciutat Vella, o como Poble Nou, donde yo vivo, se establecieron unas limitaciones muy importantes. Pero luego dejó bastante campo en otras zonas. Que sí que es cierto que en esas zonas había espacios para construir edificios, pero claro, nosotros lo que decíamos es que lo que hay que hacer es vivienda, no más hoteles. (VB3)

La turistificación del centro histórico y el continuo incremento del número de inmigrantes cualificados procedentes de economías avanzadas —UE15, Estados Unidos, Canadá y Japón— ha incentivado el incremento del precio de las viviendas en el conjunto de la ciudad, especialmente en Ciutat Vella (véase Figura 31). Como resultado, Cocola y López-Gay (2020) advierten que los barrios centrales de la Ciudad Condal han sido apropiados tanto por visitantes como por migrantes extranjeros con mayor capacidad de consumo que la población local.

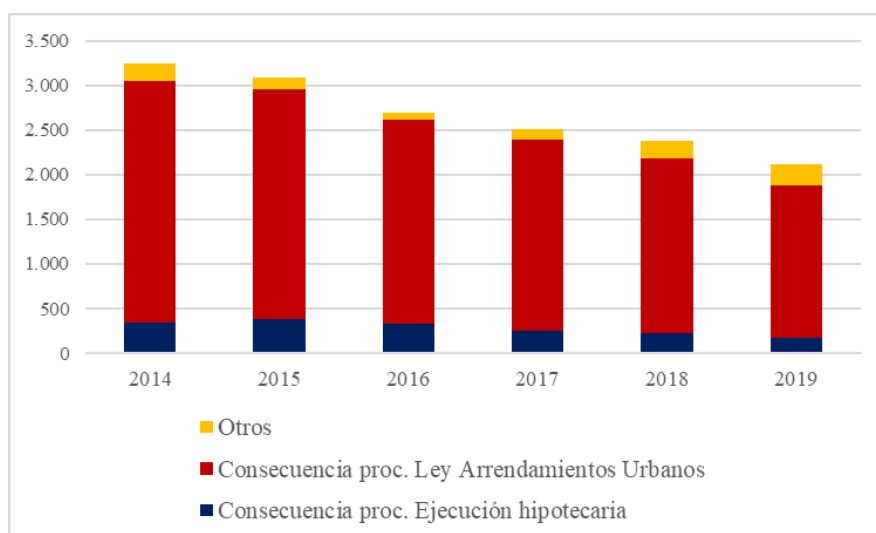
Figura 31. Variación del Índice del Precio de la Vivienda en alquiler distritos de Barcelona 2015-2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Índice del Precio de la Vivienda en Alquiler (INE).

El incremento del precio de los alquileres tiene consecuencias especialmente importantes en el caso de Barcelona, en tanto la ciudad constituye uno de los municipios con mayor porcentaje de vivienda arrendada del país —30,1% según los datos del Censo de 2011. Aunque el número de desahucios ha descendido paulatinamente desde 2014, este se ha mantenido en niveles elevados en los últimos años, concentrándose fundamentalmente en las viviendas habitadas en régimen de alquiler (véase Figura 32).

Figura 32. Lanzamientos practicados en Barcelona por causa 2014-2019



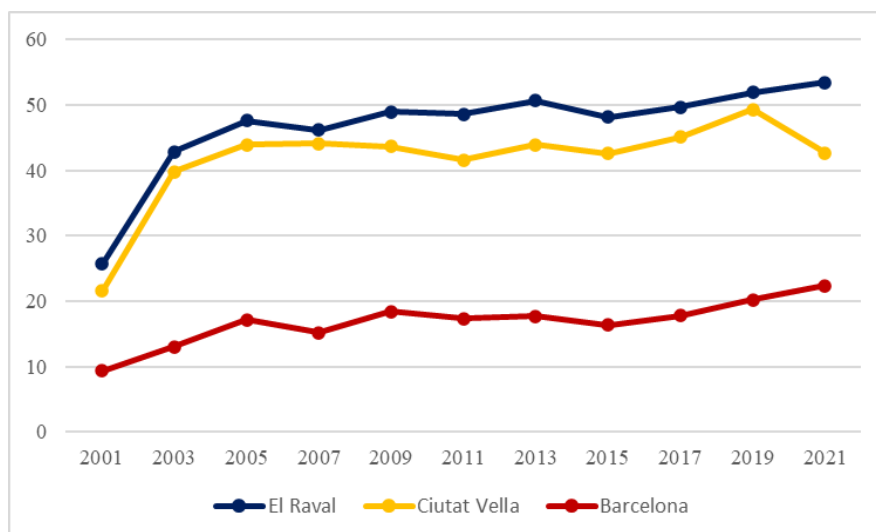
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del CGPJ.

Otra de las tendencias que ejemplifica la globalización de Barcelona es la inmigración. De modo similar a Madrid, Barcelona advirtió desde finales de los años

noventa la llegada masiva de población extranjera procedente, en su mayoría, de países empobrecidos (Bayona y Gil, 2008). Esta tendencia rompió con el crecimiento con el estancamiento demográfico de la región metropolitana en el período 1981-1996, de tal modo que, un contexto de descentralización residencial de la población española, el proceso de reurbanización de Barcelona fue promovido, sobre todo, por la llegada masiva de población inmigrante extranjera (Nel·lo, 2004). En la actualidad, la población extranjera procede fundamentalmente de Italia, América Latina —Colombia, Venezuela, Honduras y Perú—, Pakistán, China y Marruecos.

Ciutat Vella —particularmente los barrios de El Raval y El Gòtic— sobresale como la zona con mayor proporción de población inmigrante de la ciudad, y registra niveles superiores al 40% de población extranjera desde los inicios del siglo XXI (véase Figura 33). En una primera etapa, la notable existencia de vivienda vacía y el bajo precio de la vivienda en alquiler permitió la entrada de inmigrantes extranjeros de bajos recursos en el centro, especialmente en el Raval. Desde 2011, la tendencia migratoria ha cambiado en favor de nuevos grupos de inmigrantes extranjeros cualificados, los cuales se asientan fundamentalmente en el centro histórico (López-Gay, 2018).

Figura 33. Población extranjera (en %) en El Raval, Ciutat Vella y Barcelona 2001-2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los Censos de 2001 y 2011 y el Padrón Municipal.

Aunque desde la crisis de 2008 se ha producido un incremento relativo de la desigualdad socioeconómica en Cataluña, esta se ha mantenido en todo momento en niveles inferiores a los registrados por el conjunto de España. Se observa así que el

incremento de la desigualdad socioeconómica en la región guarda relación con una coyuntura específica de crisis económica y destrucción de empleo, aumentando continuamente hasta 2014 y mejorando paulatinamente desde entonces (véase Tabla 23).

Tabla 23. Coeficiente de Gini, Ratio80/20 y tasa de pobreza en Cataluña y España 2008-2020

	2008		2012		2016		2020	
	CAT	ESP	CAT	ESP	CAT	ESP	CAT	ESP
Gini	0,29	0,32	0,31	0,342	0,31	0,345	0,317	0,33
80/20	5,2	5,6	6,2	6,5	5,5	6,6	5,4	5,8
Pobreza	16,6	19,8	20,5	20,8	19,2	22,3	21,7	21

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE).

Frente a las tendencias registradas en el nivel autonómico, la dinámica social registrada en Barcelona se caracteriza por el incremento y la cronificación de la desigualdad social. Así, el Coeficiente de Gini y la desigualdad de la renta, entre el 20% de población más rico y 20% de población más pobre, crecieron significativamente entre 2006 y 2011, para mantenerse en niveles muy elevados durante el período de recuperación (véase Tabla 24).

Tabla 24. Coeficiente de Gini, Ratio 80/20 y tasa de pobreza Barcelona, Cataluña y España 2006-2017

	2006			2011			2017		
	BCN	CAT	ESP	BCN	CAT	ESP	BCN	CAT	ESP
Gini	0,31	0,313	0,313	0,346	0,3	0,34	0,364	0,318	0,341
80/20	5,1	5,5	4,9	6,2	5,9	7,1	6,2	5,7	6,6
Pobreza	17,6	13,4	20,3	24,1	14,2	20,6	21,6	15	21,6

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE).

La dinámica desigualitaria está muy influenciada por las transformaciones de la estructura productiva. El avance estructural de los procesos de globalización y tercerización incentivaron la polarización de la estructura sociolaboral de la ciudad, dando lugar a un nuevo modelo de ciudad posindustrial caracterizado por la preminencia de los trabajadores cualificados y no cualificados del sector servicios (véase Tabla 25). En paralelo, los efectos de la crisis provocaron el fuerte incremento del desempleo entre 2001 y 2011, al tiempo que el trabajo cualificado industrial descendía significativamente, en

consonancia con las dinámicas de desindustrialización registradas en Barcelona en décadas anteriores (Sarasa et al., 2018).

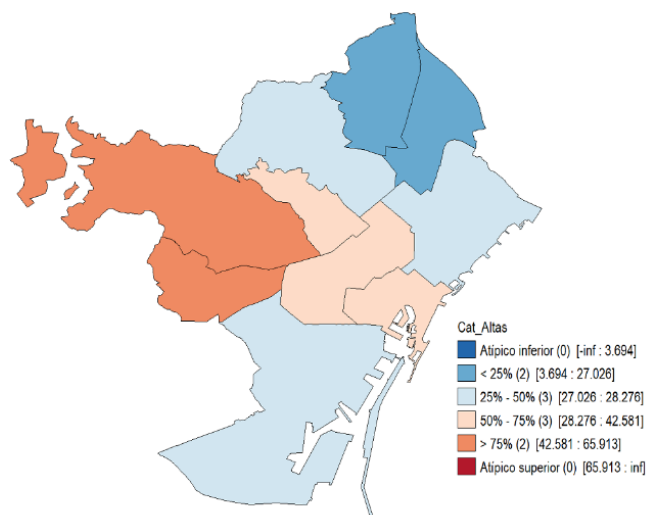
Tabla 25. Población ocupada de 16 años o más (en %) y número de desempleados en Barcelona en 2001 y 2011

Categoría sociolaboral	2001	2011	CR 2001 - 2011
Altas	29,09	33,02	3,93%
Intermedias servicios	29,88	31,33	1,45%
Intermedias industriales	17,58	10,72	-6,86%
Bajas	23,45	24,93	1,48%
Desempleados	78.564	188.960	140,51%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 2001 y 2011.

El avance de las tendencias de gentrificación y turistificación del centro histórico incentivó el progreso de las categorías sociolaborales altas (25,69%) y bajas (41,76%) en el distrito en este período. La presencia de las clases sociolaborales más altas era elevada en los distritos de renta elevada —Sarrià - Sant Gervasi y Les Corts—, siendo insignificantes en distritos periféricos como Nou Barris o Sant Andreu (véase Figura 34).

Figura 34. Categorías sociolaborales altas por cuartiles distritos Barcelona 2011

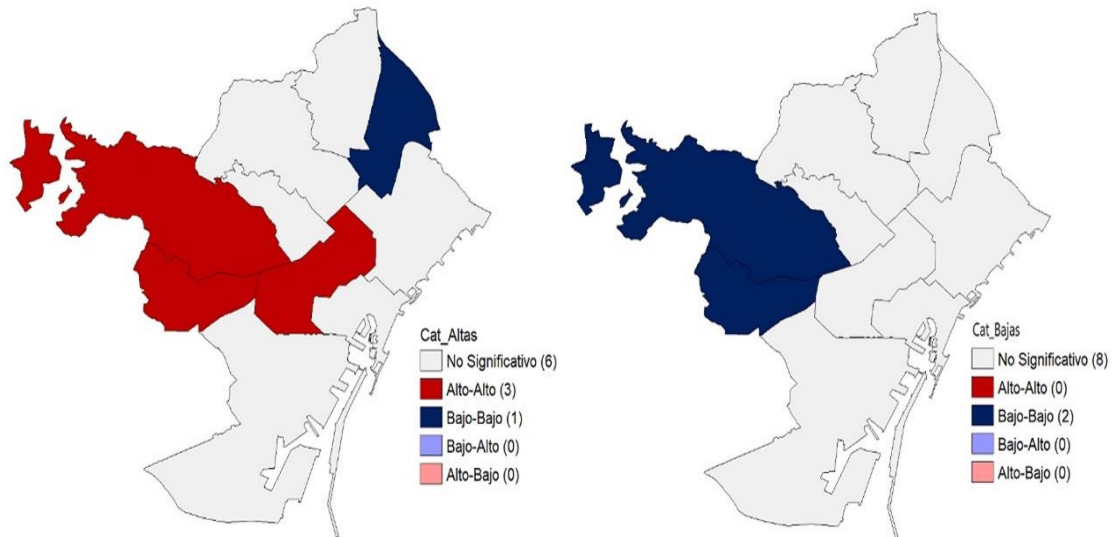


Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

En Barcelona, la polarización social no se ha traducido de forma clara en un aumento de la segregación residencial socioeconómica, algo que se observa, no obstante, a escala metropolitana (Nel-lo, 2018). En este contexto, López-Gay (2018) advierte que durante los períodos de 2011-2012 y 2015-2016 la probabilidad de trasladarse fuera de

Barcelona había aumentado más en los barrios peor posicionados socioeconómicamente. En estos espacios no se advierten aún señales de gentrificación, pero comienzan a sufrir sus efectos, debido a la creciente dificultad para acceder a los barrios de mayor renta.

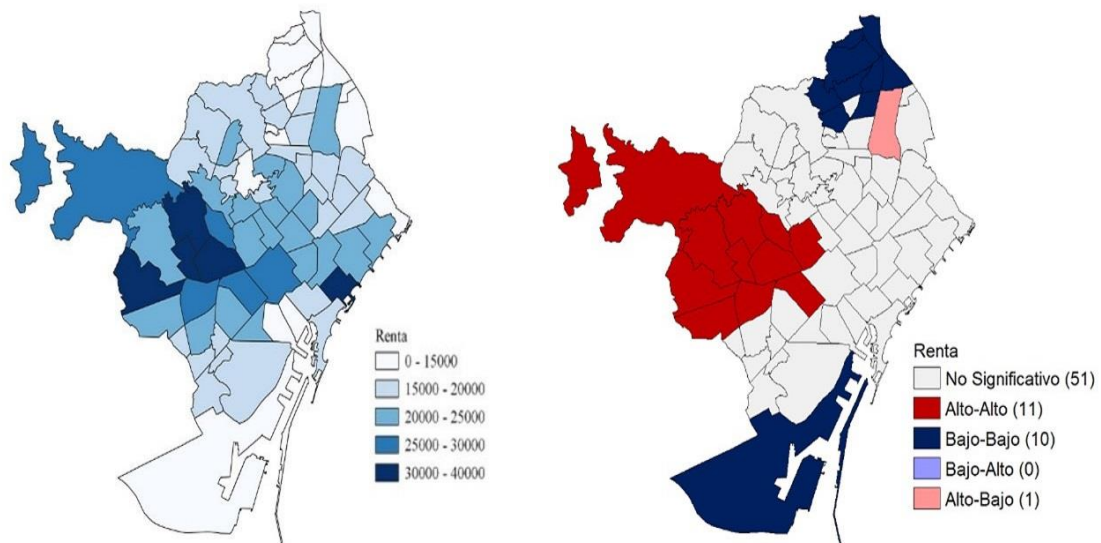
Figura 35. Mapa de clústers LISA categorías sociolaborales altas y bajas barrios Barcelona 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

En este marco, el Índice de Moran (0,587) indica una fuerte correlación espacial entre el nivel de renta y el lugar de residencia. Los grupos de mayor poder adquisitivo se concentran principalmente en la zona oeste, en los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Les Corts, mientras que los grupos de bajos recursos se agrupan en las zonas periféricas del norte y sur de la ciudad, como Nous Barris y Sants-Montjuic (véase Figura 36).

Figura 36. Renta media por persona y Mapa de clústers LISA renta barrios Barcelona 2019

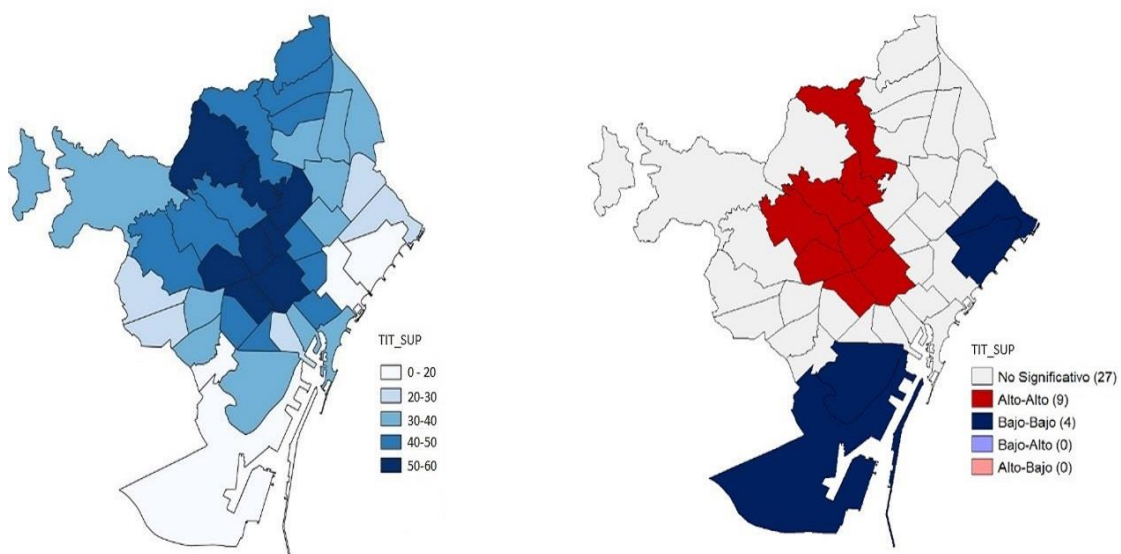


Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Atlas de distribución de renta de los hogares (INE).

Las diferencias de renta entre los distintos territorios de la ciudad encuentran su correlato en otros indicadores, como la salud, la educación o los servicios sociales. En la esfera sanitaria, se observa que la esperanza de vida de la población del distrito de Ciutat Vella (81,6 años) es casi cuatro años menor que la de Les Corts (85,3) y Sarrià-Sant Gervasi (85,3), una diferencia considerable si tenemos en cuenta que se trata de distritos pertenecientes a un mismo municipio. En este contexto, la pandemia de la COVID-19 se acentuó en los distritos más empobrecidos —Ciutat Vella y Nous Barris—, y afectó especialmente al quintil de población más pobre de la ciudad (Agencia de Salut Pública de Barcelona, 2020).

Por lo que concierne al ámbito educativo, se observa que la mayor parte de los alumnos de entre 6 y 16 años del distrito de Ciutat Vella estudian en la educación pública (56,53%), mientras que los alumnos matriculados en Sarrià-Sant Gervasi (12,8%) lo hacen fundamentalmente en la enseñanza privada. En este contexto, los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Les Corts concentran los mayores niveles de titulados superiores (52,2% y 44,7% respectivamente) y triplican los resultados de los vecinos del distrito de Nous Barris (15,0%). El avance de la gentrificación del centro histórico ha generado que la tasa de población con estudios superiores en Ciutat Vella haya aumentado continuamente en los últimos años, especialmente en el Gòtic (véase Figura 37).

Figura 37. Titulados superiores (%) y Mapa de clústers LISA titulados superiores barrios Barcelona 2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Barcelona.

Por último, en el área de los servicios sociales, en el informe del Observatorio de Ciutat Vella elaborado por Ayuntamiento de Barcelona (2022) se indica que “la demanda de servicios Sociales es elevada, con un peso superior al de la población del distrito” (párr. 4). En esta línea, el número de beneficiarios de la RMI en Ciutat Vella supone el 16,2% de la ciudad, lo que remarca que la demanda de servicios sociales en el distrito es muy elevada en comparación con la registrada por el conjunto de la ciudad.

Finalmente, se advierte que la vulnerabilidad urbana ha crecido en Barcelona durante las últimas décadas. En 1991, se registraron 12 barrios vulnerables, constituyendo su población en conjunto el 7,6% de la municipal. En 2001, la cifra ascendía a 45, un 23% de la población de Barcelona. La dinámica negativa continuó constante en el siglo XXI, de tal forma que en 2011 había 47 barrios vulnerables que albergaban al 28,3% de la población de la ciudad (Hernández Aja et al., 2018). Ciutat Vella mantenía en 2011 su condición de vulnerabilidad, debido fundamentalmente al mal estado de su parque residencial (Gómez y Hernández Aja, 2020).

En estas circunstancias, en el año 2016 el Ayuntamiento de Barcelona impulsó el Plan de Barrios, un programa de intervención integral en dieciséis barrios de la ciudad con unos elevados indicadores de vulnerabilidad, con el objetivo de contribuir a la reducción de las desigualdades sociales de la ciudad. El programa nació con la voluntad de recuperar e impulsar la actividad económica, hacer frente a los déficits urbanísticos, establecer acciones de atención y mejora de las condiciones de vida de la población residente, implicando a los ciudadanos en el desarrollo de proyectos dinamizadores de sus barrios. En 2021 el Ayuntamiento aprobó la ejecución de una nueva fase del programa, extendiendo su aplicación a nuevos barrios y ejecutando acciones orientadas a impulsar mejoras en educación, salud, vivienda, empleo y calidad del espacio público.

6.3. La globalización de Valencia: la ciudad espectáculo y la fiebre constructora

Por su parte, Valencia se presenta como una emergente metrópolis creativa, turística, logística y cosmopolita del área sur del Mediterráneo. El intenso desarrollo urbano auspiciado en la ciudad durante la época de crecimiento de los años noventa —caracterizado a su vez por la emergencia constante de escándalos de corrupción—, la

organización de grandes eventos culturales y deportivos —como las Fallas, el V Encuentro de las Familias con el Papa en 2006, la Copa América de Vela en 2007 o el Gran Premio de Fórmula 1 entre 2008 y 2012— y la promoción de grandes complejos arquitectónicos —Ciudad de las Artes y las Ciencias— alumbraron en los inicios del siglo XXI el nacimiento de una nueva metrópolis plenamente insertada en la economía global.

Valencia es un claro ejemplo del intenso *boom* inmobiliario que tuvo lugar durante el ciclo expansivo de los años noventa y primeros dos mil. Como estandarte del paradigma de gobernanza emprendedora que caracterizó el período desarrollista en España, la convivencia entre las Administraciones públicas municipales y autonómicas y el capital privado orientó el desarrollo de las políticas urbanas de Valencia hacia la promoción económica de la ciudad (Díaz Orueta, 2010). En este sentido, el desarrollo del primer Plan Estratégico de Valencia, promulgado en 1993, destacó por la total ausencia de la ciudadanía en la elaboración del proyecto, en un claro síntoma del papel secundario que las cuestiones sociales iban a desempeñar a partir de entonces.

En su análisis sobre esta cuestión, Gaja (2013a) indica que, a falta de un plan general de ciudad a medio y largo plazo, las Administraciones valencianas apostaron por la “celebración de Grandes Eventos, vinculándolos al desarrollo de Grandes Proyectos Urbanos, una opción opaca, cara, inequitativa, improvisada y derrochadora” (pp. 214-215). Como ejemplo de esta tesis, Romero et al. (2015, p. 374) advierten el enorme despilfarro de recursos públicos que conllevó la organización de estos proyectos: Copa América, 2.064 millones de euros; Ciudad de las Artes y las Ciencias, alrededor de 1.300 millones de euros, y circuito de Fórmula 1, en torno a 235 millones de euros.

A partir de 1995, el modelo de gobernanza neoliberal se apuntaló con la llegada al poder autonómico del Partido Popular, que conservaba además el control del Ayuntamiento municipal. La hegemonía ideológica en el conjunto de la región fortaleció la adopción de un modelo de gobernanza neoliberal encaminado a la consecución del crecimiento económico, fuertemente basado en la comunidad empresarial y la privatización de lo público (Sorando, 2014, pp. 111-112). Este modelo cristalizó en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) de la Comunidad Valenciana, redactada y defendida por los urbanistas del PSOE y mantenida posteriormente por los gobiernos autonómicos del PP.

La consecuencia más importante de la norma fue la aparición de la figura del “agente urbanizador”. Esta innovación legislativa estaba llamada a convertir la reducción de los atributos de los propietarios en una extraordinaria herramienta en manos de los promotores, ahora amparados y reforzados por los poderes públicos (Fernández Durán, 2006). Esta región se convirtió desde entonces en escenario de una presión urbanizadora sin precedentes por el turismo costero (Hidalgo y Janoschka, 2014), y el marco legal sentó las bases para un modelo de expansión urbana controlado por las empresas urbanizadoras, las constructoras y las inmobiliarias (López y Rodríguez, 2010).

Esta coyuntura dio lugar durante el período expansivo a un fuerte crecimiento urbano, ligado fundamentalmente a los sectores turístico e inmobiliario (Díaz Orueta y Lourés, 2008). La fiebre constructora acaecida en la región valenciana se caracterizó por el continuo estallido de escándalos de corrupción (Jerez et al., 2012), y los abusos urbanísticos adquirieron tal notoriedad que fueron condenados por el Parlamento Europeo en tres ocasiones (2005; 2007; 2009).

La dinámica urbanizadora registrada tuvo como resultado el fuerte incremento del parque de viviendas de la ciudad y de la región entre 1991 y 2001. Las diferencias entre Valencia y el conjunto de la Comunidad son notables, si se atiende a la evolución de los diferentes tipos de vivienda: mientras el crecimiento del parque de viviendas de la capital valenciana se concentra en segundas viviendas y viviendas vacías, la región experimenta un rápido crecimiento de las viviendas principales (véase Tabla 26).

Tabla 26. Número de viviendas y crecimiento relativo (en %) por tipo de vivienda Valencia y Comunidad Valenciana 2001-2011

	Totales		Principales		Secundarias		Vacías	
	2011	01- 11	2011	01- 11	2011	01- 11	2011	01- 11
Valencia	419.930	12,11	328.980	19,37	33.757	28,56	57.193	-12,63
Comunitat Valenciana	3.147.678	23,55	1.986.896	33,1	655.137	16,14	505.029	13,53

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 1991, 2001 y 2011.

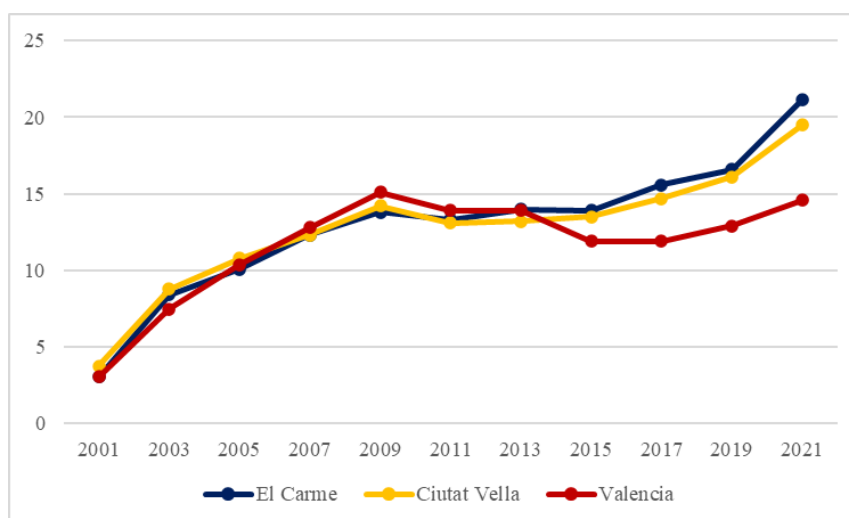
El crecimiento inmobiliario de la región se concentró en las viviendas libres, mientras que la construcción de vivienda pública fue minoritaria durante todo el período (Del Romero y Campos, 2018). La liberalización del suelo que tuvo lugar durante la época desarrollista de los años noventa se tradujo en la constitución de una nueva periferia

residencial, mucho más extensa de la planificada por el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 (Gaja, 2006).

Esta dinámica se complementó con la rehabilitación del centro histórico, área que se encontraba en aquel momento en un franco proceso de deterioro urbanístico, arquitectónico, social y económico (Jiménez, 2000). En estas circunstancias, el Ayuntamiento y el Gobierno Regional suscribieron, en 1992, un convenio de intervención conjunta para el desarrollo del Plan Integral de Rehabilitación de Valencia. Conocido como Plan RIVA, el proyecto supuso un cambio importante respecto a las políticas de rehabilitación emprendidas hasta entonces, tanto por su orientación como por el volumen de recursos financieros destinados a las operaciones de regeneración (Burriel de Orueta, 2000). La regeneración estimuló desde mediados de los años noventa la llegada de nuevos residentes, iniciando un nuevo cambio social caracterizado por el avance de la gentrificación del centro histórico (Sorando, 2014).

En paralelo, Valencia advirtió en esta época el inicio de un profundo proceso de cambio social protagonizado por la llegada masiva de población extranjera al municipio. Así, el contingente de población inmigrante pasó de representar el 0,68% de la población total en 1991 a constituir un colectivo de más de cien mil personas en 2011, un 12,91% de la población de Valencia en aquel momento. Después de un período de estancamiento debido a la crisis económica de 2008, el fenómeno migratorio volvió a cobrar impulso en 2015, con un notable aumento en el centro histórico de la ciudad (véase Figura 38).

Figura 38. Población extranjera (en %) en El Carme, Ciutat Vella y Valencia 2001-2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Valencia.

Actualmente, aunque los grupos extranjeros están repartidos por la ciudad, se observa cómo esta población ha privilegiado relativamente unas zonas sobre otras. El grupo más numeroso en la ciudad es el italiano. Este, junto a los inmigrantes franceses y norteamericanos, tienden a concentrarse en las proximidades del centro de la ciudad, en los distritos de Ciutat Vella y L'Eixample. Mientras tanto, la población inmigrante procedente de países empobrecidos ha tendido a dispersarse por las zonas de la periferia de Valencia, y es mayoritaria en las zonas de Rascanya, Poblats del Sud, Poblats Marítims, etc.

Junto al acelerado crecimiento inmobiliario registrado, las políticas de globalización de Valencia se dirigieron al desarrollo de una ciudad espectacular y cosmopolita caracterizada por la preeminencia de actividades económicas relacionadas con el turismo, la cultura y el ocio. El avance de estas dinámicas alentó la definitiva incursión de la capital valenciana en el circuito de ciudades globales, fortaleciendo la imagen de la marca Valencia a nivel mundial y promocionando la ciudad como uno de los principales destinos turísticos del sur del mar Mediterráneo (Cucó, 2013).

Figura 39. *Ciudad de las Artes y las Ciencias*



Fuente: Bosch (2020).

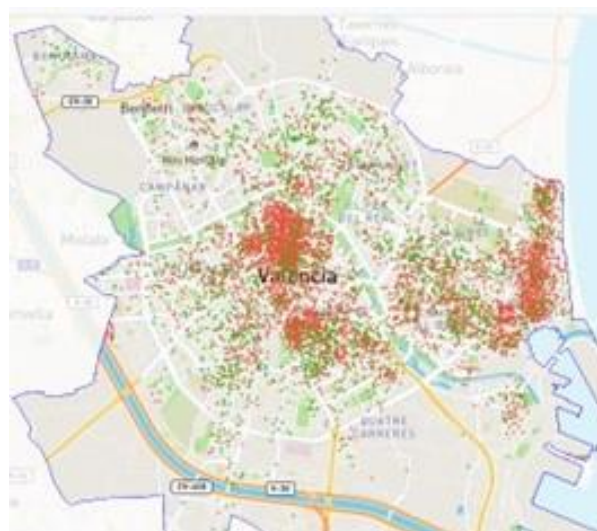
El éxito de las políticas de globalización emprendidas se refleja en los datos concernientes al sector turístico. El número de viajeros llegados a la ciudad de Valencia pasó de algo más de trescientos mil en los inicios de los años noventa a casi dos millones de visitantes en la actualidad (Ayuntamiento de Valencia, 2021).

La afluencia masiva de visitantes tuvo como resultado el fuerte incremento de la oferta de alojamientos turísticos. Esta tendencia se puede separar en dos grandes etapas: la primera tuvo lugar durante los años noventa y primeros dos mil, y se caracterizó por el avance de los hoteles, en particular los de categoría alta, en línea con la imagen espectacular de la ciudad, pero con dificultades reales para ser rentables, por lo que algunos tuvieron que cerrar o transformarse en alojamientos de categorías inferiores (Salom y Pitarch-Garrido, 2017); la segunda comienza tras la emergencia de la crisis económica de 2008, y está marcada por el rápido incremento de la oferta de las VUT.

En Valencia, la plataforma digital Airbnb domina el mercado de los alquileres de corta duración. Esta presenta una estructura comercial tradicional —según los datos del portal Inside Airbnb, en 2022 un 63,2% de los anuncios ofertados en Airbnb pertenece a multipropietarios que gestionan varias ofertas —, en la que menos de un tercio de los anuncios cumplen los principios de las economías colaborativa (Gil, 2020).

La localización de la oferta turística no se distribuye de forma equitativa en la ciudad, sino que se concentra fundamentalmente en las áreas de mayor atractivo turístico; esto es, en los distritos de Ciutat Vella y Poblat Maritims (véase Figura 40). En este contexto, el barrio de El Carme aparece como el vecindario más afectado por esta dinámica —255 apartamentos y 282 anuncios.

Figura 40. *Distribución de apartamentos turísticos ofertados en Airbnb en Valencia 2022*



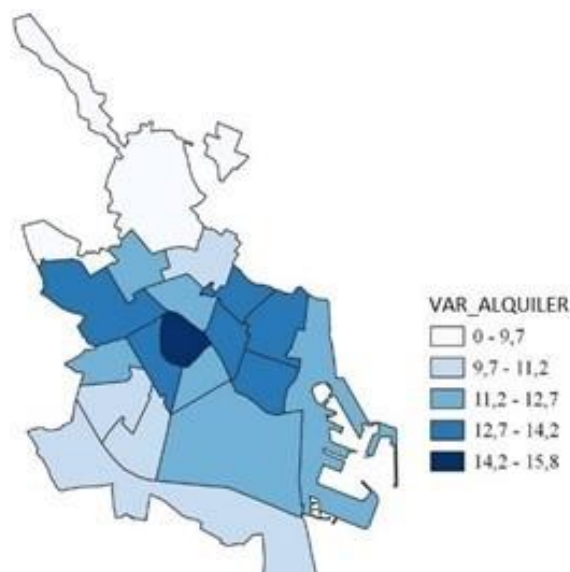
Fuente: www.insideairbnb.com/valencia

La concentración de las VUT en determinadas zonas hace que los impactos de la masificación turística sean muy elevados en estos distritos. Según Gil (2020, p. 51), en Ciutat Vella la plataforma Airbnb puede llegar a hospedar hasta a 6.165 turistas, lo que representa un 22.77% de la población local. Se trata de una tasa de turistas muy elevada en relación a los residentes:

La fuerte concentración de turistas hace que el turismo ejerza una fuerte presión sobre el comercio local, el espacio público, los servicios o los lugares de ocio. El resultado es que la demanda y las necesidades de los turistas, al estar tan concentrada, comienzan a superponerse a la demanda y a las necesidades de la población local, lo que va transformando el barrio. Como consecuencia, cada vez más estos barrios se configuran de acuerdo a los intereses y necesidades de los turistas, en detrimento de los intereses y las necesidades de la población local. (Gil, 2020, p. 51)

El desarrollo urbanístico y turístico de la ciudad —conocido popularmente como “efecto Copa América”— tuvo como efecto principal encarecimiento constante del precio de la vivienda en los inicios de siglo (García-Montalbo, 2006). Tras la época de crisis, el proceso de revalorización residencial se reactivó en 2015, siendo especialmente relevante en el caso de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler (véase Figura 41). Esta tendencia se acentuó en el distrito de Ciutat Vella, centro histórico de la ciudad y que fue objeto de importantes operaciones de regeneración urbana durante los años noventa y primeros dos mil (Burriel de Orueta, 2000).

Figura 41. Variación del precio de la vivienda en alquiler distritos de Valencia 2015-2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Índice de precios de la vivienda de alquiler (INE).

El avance de los procesos de globalización y tercerización incentivaron la polarización de la estructura sociolaboral de la ciudad, dando lugar a un nuevo modelo de ciudad posindustrial caracterizado por la preminencia de los trabajadores cualificados y no cualificados del sector servicios (véase Tabla 27). La dualización de la estructura ocupacional y el incremento del desempleo desde 2008 dieron lugar a una dinámica social recesiva caracterizada por el incremento de la desigualdad (Foessa, 2019a).

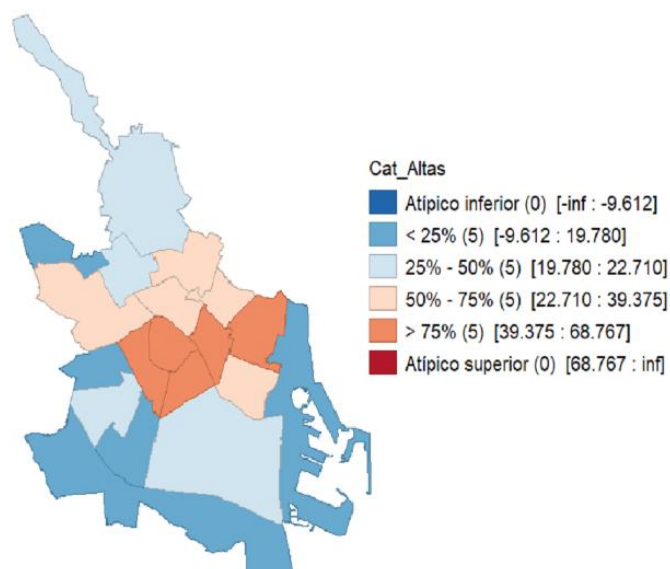
Tabla 27. Ocupados de 16 años o más (en %) en Valencia 2001-2011

Categoría sociolaboral	2001	2011	2021
Altas	26,71	29,65	2,94%
Intermedias servicios	26,37	28,36	1,99%
Intermedias industriales	22,69	13,74	-8,95%
Bajas	24,23	28,25	4,02%
Desempleados	49.517	120.430	143,2%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 2001 y 2011.

El avance de la gentrificación provocó que las categorías profesionales más altas se concentraran en 2011 en las proximidades del área central de la ciudad (véase Figura 42). La sobrerrepresentación de estos grupos en el centro y los territorios circundantes —distritos de L' Eixample y Pla del Real— y su ausencia relativa en las zonas más exteriores del municipio reflejaban la tendencia a la concentración de los trabajadores de alto nivel en las proximidades del centro de Valencia.

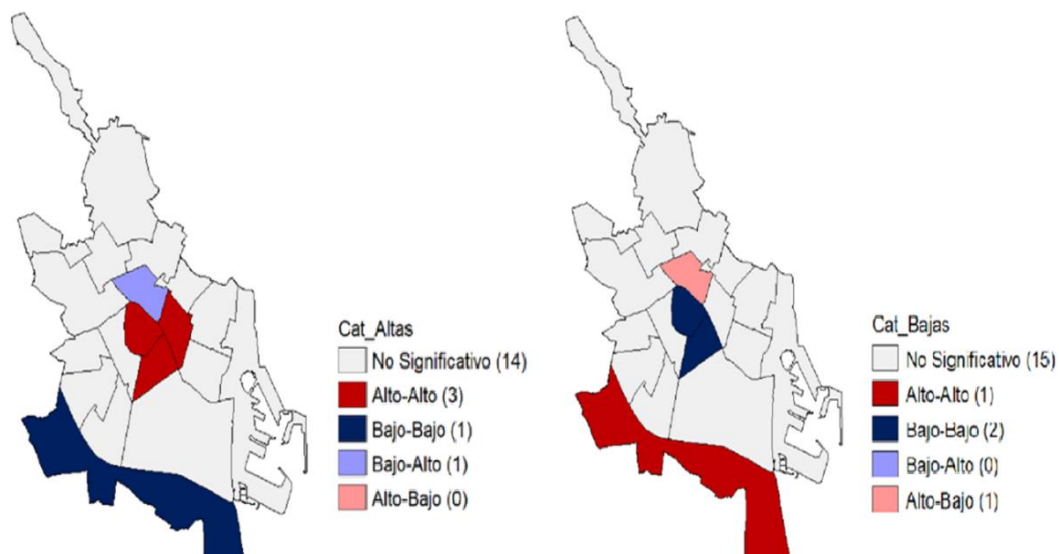
Figura 42. Categorías sociolaborales altas por cuartiles distritos Valencia 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

En paralelo, los empleos no cualificados del sector servicios y de otras ocupaciones elementales también aumentaron durante la primera década del siglo XXI, siendo ocupados en muchos casos por los extranjeros recién llegados —el 56,71% de los inmigrantes se empleaba en estas ocupaciones en 2011. Mientras las categorías sociolaborales altas se concentraban en las proximidades del centro histórico, los trabajadores de baja cualificación eran preponderantes en las zonas vulnerables de la periferia de la ciudad —Poblats del Sud, Poblats Maritims, L’ Olivereta, etc.— (véase Figura 43).

Figura 43. Mapa de clústers LISA categorías sociolaborales altas y bajas barrios Valencia 2011



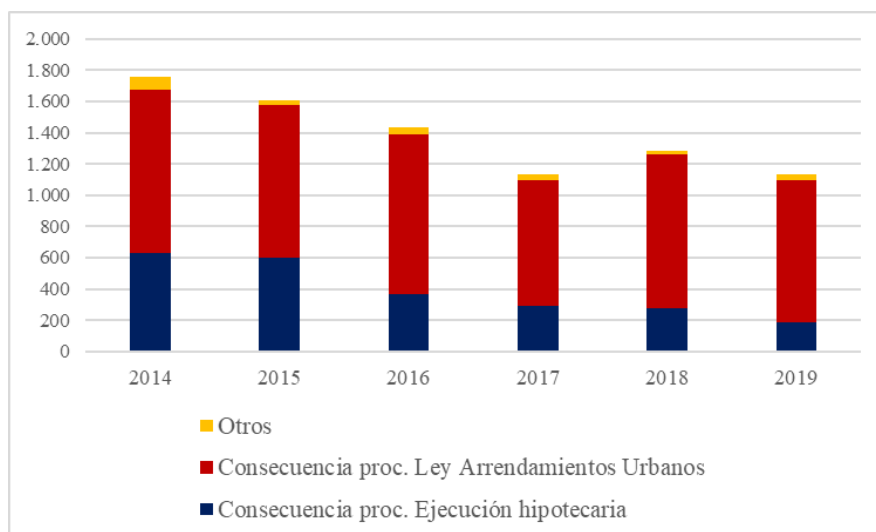
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

El avance de los procesos de gentrificación y turistificación del centro histórico ha agravado el problema de la vivienda en Valencia. Muestra de la difícil situación de la cuestión residencial es que entre 2014 y 2019 se iniciaron hasta 32.924 ejecuciones hipotecarias en la provincia y, según los datos del CGPJ, se practicaron un total de 8.352 lanzamientos, concentrados fundamentalmente en las viviendas en régimen de alquiler (véase Figura 44). Según los datos de la PAH, 181.932 familias valencianas han perdido sus hogares desde que comenzara la crisis económica en 2008 (Ros, 2020).

En este contexto, el problema de la vivienda en Valencia adquiere aun una mayor relevancia si se tiene en cuenta que, según los datos del Censo de 2011, la cifra de viviendas que permanecen desocupadas en la ciudad ascendía en aquel momento a 57.195 inmuebles —un 13,62% del total. La presencia de vivienda vacía es especialmente

acusada en el distrito de Ciutat Vella, zona en donde se calcula que hasta un 27,5% de las viviendas permanecen desocupadas en la actualidad (Ayuntamiento de Valencia, 2017).

Figura 44. Lanzamientos practicados en Valencia por causa 2014-2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del CGPJ.

Con el objetivo de movilizar la vivienda vacía, el Ayuntamiento ha aprobado nuevas medidas legislativas a nivel municipal, entre las que destacan el recargo del 30% de IBI a las viviendas vacías de grandes propietarios y la adquisición de inmuebles particulares para impulsar la vivienda pública de alquiler. En las entrevistas realizadas a algunos de los miembros del ayuntamiento se recalcó que la lucha contra el problema de acceso a una vivienda digna es una de las principales prioridades del consistorio actual:

La vivienda es una prioridad, porque es una necesidad. A mí es uno de los temas que más me preocupa, sinceramente. Porque hay un problema con muchas familias que podrían pagar determinados alquileres, pero es que no se los alquilan. O sea, hay muy poca oferta, ese es el problema de base, porque los propietarios no quieren alquilar. Es desesperante. Ante esta situación estamos intentando incrementar el parque de vivienda municipal social y asequible (PV1)

En un plazo de tres cuatro años vamos a aumentar un 37% del parque de vivienda pública de la ciudad. Y lo hacemos también repartido un poco por la ciudad. Tenemos en el centro histórico, tenemos en la periferia. Y un poco esa es la idea de ayudar a ofrecer alquileres asequibles. Porque ahora todo lo que hacemos es alquiler, ya no es de venta. (PV2)

Por otro lado, en el nivel autonómico, la aprobación de la Ley 15/2018, 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, se establece con el objetivo

de generar las condiciones que propicien la evolución de la actividad turística hacia un nuevo modelo que facilite la integración de las personas visitantes con la población, la cultura y el medio ambiente locales. Como medida más destacada, la norma equipara a los particulares que oferten y distribuyan servicios turísticos a través de plataformas publicitarias y de internet con las empresas dedicadas profesionalmente a prestar servicios turísticos. Se impone así a los particulares el cumplimiento de “las normas aplicables a la prestación de que se trate, así como las relativas al ámbito laboral, seguridad, precios y fiscalidad que son exigibles a las empresas turísticas por esta ley” (Generalitat Valenciana, 2018).

En esta línea, la turistificación en el distrito de Ciutat Vella ha llevado al Ayuntamiento municipal a buscar soluciones. En este sentido, el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (en adelante, PEP Ciutat Vella), aprobado en 2020, remarca la necesidad de refundir el planeamiento vigente, para adaptarlo a los nuevos desafíos y problemas del centro histórico. En estas circunstancias, el PEP Ciutat Vella apuesta por regular los usos permitidos en el distrito, a fin de limitar las actividades turísticas que amenazan el carácter residencial del centro histórico (Ayuntamiento de Valencia, 2020a).

Junto a estas tendencias, la dinámica social de la región se define, desde 2008, por el incremento de los niveles de desigualdad, exclusión social y pobreza (véase Tabla 28). En conjunto, las personas en situación de exclusión social representaban el 20,3% de la población de la Comunitat Valenciana en 2018, lo que implica que algo más de un millón de personas estaba en ese momento en una situación de exclusión (Foessa, 2019b, p. 15).

Tabla 28. Coeficiente de Gini, Ratio 80/20 y tasa de pobreza Comunidad Valenciana y España 2008-2020

	2008		2012		2016		2020	
	CV	ESP	CV	ESP	CV	ESP	CV	ESP
Gini	0,32	0,32	0,345	0,342	0,325	0,345	0,323	0,33
80/20	5,1	5,6	7,2	6,5	6	6,6	6,6	5,8
Pobreza	23,6	19,8	25	20,8	24,4	22,3	24,6	21

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECV (INE).

En el ámbito municipal, la tasa de desempleo incrementó en Valencia del 9,5% en 2007 al 23,08% en 2012, momento en el que comenzó a descender paulatinamente, si

bien no recuperó los niveles registrados antes de 2008. El incremento del desempleo y la polarización de la estructura ocupacional han tenido como resultado el afianzamiento en la ciudad de un Coeficiente de Gini elevado, incluso en la etapa de crecimiento económico posterior a la crisis (véase Tabla 29).

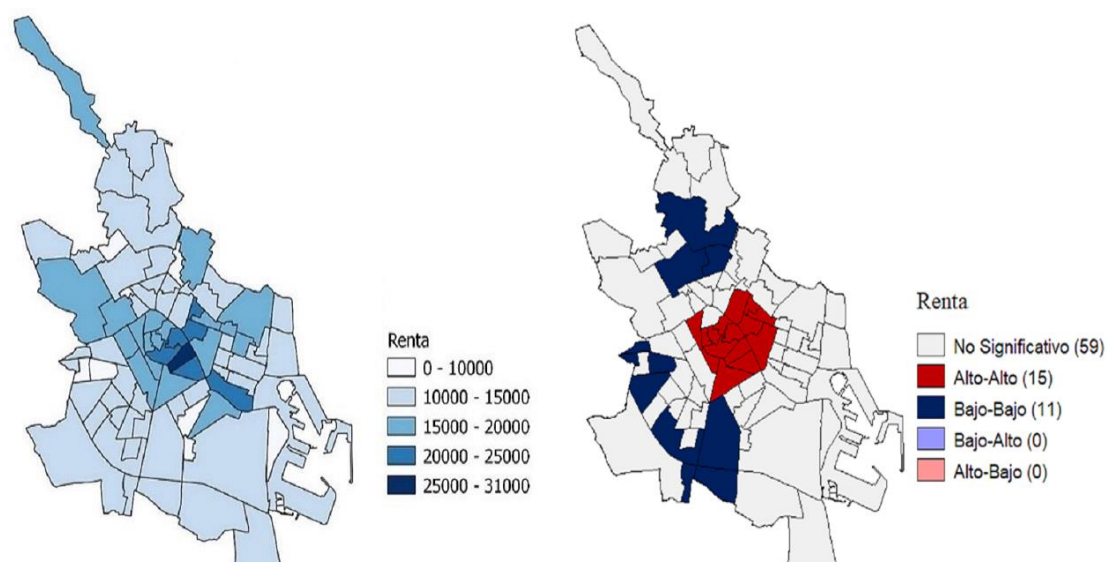
Tabla 29. Coeficiente de Gini en Valencia, Comunitat Valenciana y España 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Valencia	0,373	0,37	0,361	0,354	0,346
Comunitat Valenciana	0,33	0,325	0,332	0,315	0,314
España	0,346	0,345	0,341	0,332	0,33

Fuente: elaboración propia a partir de la ECV (INE).

Las diferencias observadas en el espacio social se reproducen en el espacio geográfico. En Valencia, durante las últimas décadas se ha desarrollado un escenario de dualización urbana descrito por la gentrificación y turistificación del centro de la ciudad y la vulnerabilidad de las zonas periféricas. En este contexto, el Índice de Moran (0,520) refleja el afianzamiento de un modelo de segregación residencial socioeconómica centro – periferia que desplaza a los grupos empobrecidos hacia las zonas exteriores de la ciudad (véase Figura 45).

Figura 45. Renta media por persona y Mapa de clústers LISA renta barrios Valencia 2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Atlas de distribución de renta de los hogares (INE).

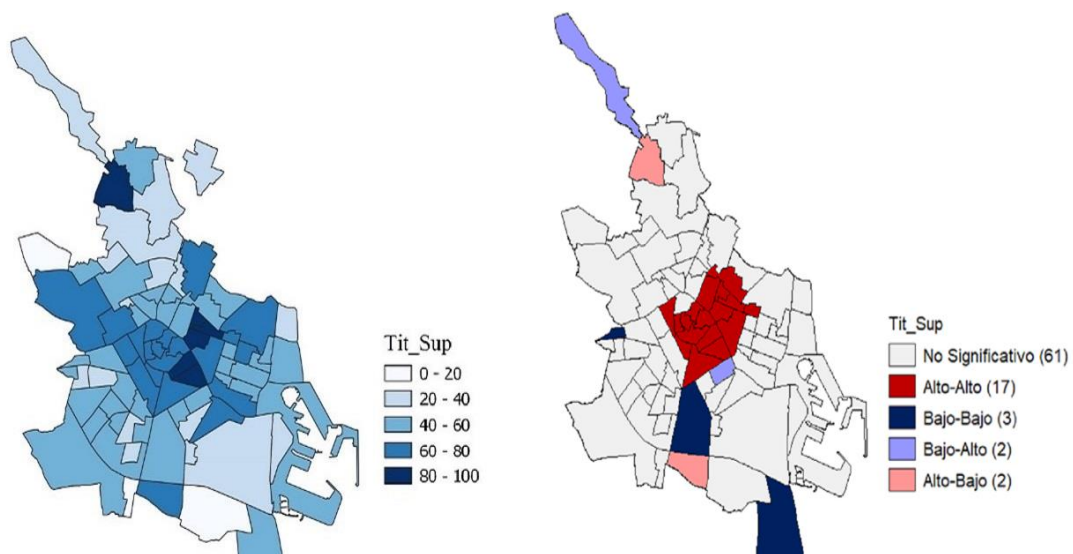
La desigualdad socioeconómica observada encuentra su correlato en los ámbitos de la salud, la educación o el acceso a los servicios sociales. En primer lugar, por lo que

refiere al ámbito sanitario, se observa una mayor esperanza de vida en los barrios acomodados que en los entornos más humildes. Así, L'Eixample, distrito con mayor renta media de la ciudad, presenta una esperanza de vida (84,3 años) sensiblemente superior a la de zonas humildes como Poblats Marítims (82 años) o Pobles del Nord (82,9 años).

Las diferencias se mantienen en el ámbito educativo. En este caso, se observa que los alumnos de L'Eixample se matriculan mayoritariamente en centros privados o concertados (78,1%), mientras que en distritos humildes como Pobles de l'Oest (78,3%) o Rascanya (78,9%) lo hacen fundamentalmente en centros de educación pública.

Asimismo, la distribución de la población según su nivel de estudios varía de unos distritos a otros. Se observa que hay una cierta tendencia a agruparse los de unos mismos niveles de estudio: mientras más del 70% de la población adulta que vive en Ciutat Vella, L'Exaimple, Extramurs y el Pla del Real tiene estudios superiores al graduado, solo se encuentra 1,5 de población con estudios superiores por cada persona sin estudios básicos obligatorios terminados entre los habitantes de distritos como Pobles de l'Oest, Pobles del Sud o Poblats Maritims (véase Figura 46). Ello supone una clara desventaja en la sociedad actual que apunta a que en Valencia la población adulta sufre una clara desigualdad de oportunidades para acceder a la educación que está relacionada con la zona de la ciudad en que se vive. Lo que implica una importante fuente de concentración de los que menos recursos tienen en los mismos lugares de la ciudad.

Figura 46. Titulados superiores (%) y Mapa de clústers LISA titulados superiores barrios Valencia 2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Valencia.

Por último, en el ámbito de los servicios sociales, el Informe de Áreas Vulnerables de la Ciudad de Valencia en 2019 indica que las zonas periféricas —Poblats Marítims, Pobles del Nort, Benicalap y Pobles de l’Oest— presentan los mayores indicadores de vulnerabilidad de la ciudad, especialmente en lo que atañe a cuestiones demográficas —envejecimiento, tasa de inmigración y densidad de población— y socioeconómicas —nivel formativo, empleo y vivienda— (Ayuntamiento de Valencia, 2020b).

En este contexto, el incremento de la vulnerabilidad urbana ha sido una constante de la evolución reciente de la capital valenciana. En 1991, eran 2 los barrios definidos como vulnerables y su población suponía el 2,6% del municipio. En 2001, fueron 8 que representaban el 7,3% de la población. En 2011, eran 39 y alojaban al 41,2% de los residentes de Valencia (Hernández Aja et al., 2018). Se advierte, por tanto, un fuerte avance de la vulnerabilidad que, no obstante, ha de ser matizado, al estar vinculado al cambio metodológico del indicador de vivienda en el Censo 2011. De esta forma, Gómez y Hernández Aja (2020) advierten que “algunos de los barrios delimitados en el centro de la ciudad no guardan relación alguna con una situación de desfavorecimiento económico” (p. 13).

6.4. Recapitulación

En definitiva, el avance de procesos estructurales como la globalización y la desindustrialización ha incentivado la emergencia de cambios significativos en la dinámica económica, social y territorial de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia.

El proceso de globalización ha sido especialmente relevante en el caso de Madrid. Promovida por los gobiernos estatales de los años ochenta y noventa como principal centro económico-financiero y político del país, a partir de la privatización de las grandes empresas y bancos públicos (Fernández Durán, 2006), Madrid reforzó su primacía demográfica, económica y laboral en España en los inicios del siglo XXI, situándose en lo más alto en cuanto a niveles de empleo, infraestructuras y servicios tecnológicos, financieros y de ocio (Méndez, 2014). Desde entonces, Madrid ha consolidado y ampliado la presencia de sedes corporativas en su territorio (Sorando y Leal, 2019), constituyéndose asimismo como base de las multinacionales españolas que operan en América Latina (Observatorio Metropolitano, 2013). En virtud de todos estos factores, la

ciudad de Madrid se ha convertido en un importante centro financiero y de negocios del escenario global actual (GaWC, 2020).

En cuanto Barcelona, aunque el proceso de globalización de la economía de la Ciudad Condal ha perdido relevancia en comparación con Madrid, la ciudad ha desarrollado su propia estrategia para reconvertirse en nueva ciudad turística, logística y de servicios avanzados (Fernández Durán, 2006). Frente al urbanismo expansivo de Madrid y Valencia, el modelo Barcelona apostó decididamente desde los inicios de la democracia por la regeneración de la ciudad central (Bohigas, 1985; Borja, 2010), en un modelo de gobierno multinivel caracterizado por la colaboración del Ayuntamiento, el sector privado y la sociedad civil (Sánchez Belando et al., 2012). Sin embargo, el éxito de los Juegos Olímpicos incitó la transformación del modelo de gobernanza, debilitando el papel de la ciudadanía y alentando una mayor influencia del sector privado (Montaner, 2004). Desde aquel momento, las políticas orientadas al crecimiento económico prevalecerían sobre las cuestiones sociales (Martínez, 2018), en un nuevo modelo de gobierno corte empresarial y emprendedor orientado al fomento de la construcción, la cultura, el conocimiento y el turismo internacional (Díaz Orueta, 2018). Todo ello ha llevado a la ciudad a convertirse en un importante polo de atracción de inversiones, turismo y capital humano nacional e internacional.

En el caso de Valencia, el ayuntamiento municipal parece haber optado continuamente por impulsar una ciudad globalizada que atrajera capital humano cualificado, turistas, mercancías y fondos de inversión internacionales, apoyándose en las potencialidades del litoral (Mazorra y Villalón, 2022). Se desplegó desde entonces un modelo de gobernanza empresarial y emprendedor caracterizado por el arraigo de partenariados público-privados y la ausencia de mecanismos de participación ciudadana (Del Romero y Campos, 2018; Díaz Orueta, 2010). En este marco, las administraciones políticas locales y regionales desarrollaron un modelo urbanístico caracterizado por el fomento de la construcción y el desarrollo de operaciones de city branding y marketing urbano, concretadas en la gestación de grandes proyectos urbanísticos y la organización de megaeventos culturales y deportivos de alcance internacional (Gaja, 2013a). El avance de estas propuestas en los inicios del siglo XXI alentó la definitiva incursión de la capital valenciana en el circuito de ciudades globales (GaWC, 2020). Consolidó la imagen de la

marca “Valencia” a nivel mundial y promocionó la ciudad como un importante centro turístico y de inversión del sur del Mediterráneo.

A pesar de las diferencias mencionadas, se encuentran similitudes significativas en el proceso de globalización de las tres ciudades. En concreto, se observa que, en su afán por obtener ventajas competitivas respecto al resto de ciudades globales, las tres ciudades desplegaron estrategias estandarizadas de city branding y marketing urbano dirigidas a la atracción de inversiones, flujos turísticos, mercancías y capital humano cualificado. Entre estas operaciones pueden destacarse especialmente la organización de grandes eventos culturales y/o deportivos de alcance internacional, la promoción de proyectos urbanísticos espectaculares y la rehabilitación y regeneración de las áreas urbanas históricas y patrimoniales. Esta dinámica ha dado lugar, como se verá en los siguientes capítulos, a la aparición de tendencias de gentrificación y turistificación en los centros históricos de estas ciudades.

En un contexto caracterizado por el avance de la globalización y el afianzamiento del neoliberalismo como sistema ideológico dominante a nivel mundial, las ciudades se engalanan y afanan por destacar la singularidad y distinción de sus entornos históricos y patrimoniales. Este conjunto de operaciones ha consistido, tal y como han señalado López y Rodríguez (2010, p. 443), en una serie de intervenciones cosméticas, como la construcción de nuevos viarios, la recuperación de avenidas y espacios singulares, y la construcción de edificios emblemáticos, muchos de los cuales han sido destinados a nuevos usos de carácter cultural y turístico. Todo ello enmarcado en una dinámica general de tematización y privatización del espacio público en la que el papel de la participación de la ciudadanía, especialmente de los grupos más desfavorecidos, se diluyen hasta casi desaparecer. El resultado es, tal y como advertía ya hace tiempo Benach (2000) para el caso específico de Barcelona, que cuanto más competitivas y globalizadas son las ciudades, más parecidas son unas de otras.

Los cambios de la estructura productiva ejercen una fuerte influencia sobre el sistema de estratificación social. El avance de los procesos de globalización y desindustrialización ha incitado el desarrollo de un modelo ocupacional posindustrial, caracterizado por la expansión de dos grupos sociales distintos. Por un lado, una clase próspera y cosmopolita de profesionales y directivos que están vinculados a las empresas

multinacionales de las áreas urbanas en globalización. Por otro lado, se encuentran los grupos de población que ocupan los puestos de baja cualificación en trabajos precarios y mal remunerados que esta clase de altos ingresos necesita para poder mantener su estilo de vida. El avance de esta dinámica y el declive estructural del empleo cualificado industrial han fomentado el incremento y la cronificación de niveles elevados de desigualdad social en estas metrópolis, y ello ocurre independientemente de cómo evolucione la economía.

A su vez, la evolución reciente de las tres ciudades se caracteriza por el fuerte aumento del precio de la vivienda. Esta tendencia se ha agudizado en el contexto de los centros urbanos, debido a su transformación en espacios de atracción de turistas y capital humano cualificado, en muchos casos de origen internacional. En estas circunstancias, el incremento de la demanda, la baja oferta, la emergencia de nuevos actores en el mercado inmobiliario español —con una creciente relevancia de los capitales y fondos de inversión internacionales—, la preminencia de nuevos usos de los inmuebles —con una creciente relevancia de las VUT— y las tendencias de gentrificación y turistificación de los centros han fomentado el encarecimiento de la vivienda en estas ciudades, especialmente en el caso de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler.

En los casos de Madrid y Valencia, la desigualdad atisbada en la estructura sociolaboral se reproduce en el territorio, de forma que se desplaza a los grupos desfavorecidos a ciertas áreas deprimidas del sur —Madrid— y la periferia —Valencia— de la ciudad. El avance hacia un modelo de ciudad dual cristaliza en ambas ciudades al alumbrar un centro gentrificado y unas periferias empobrecidas y crecientemente vulnerables (Hernández Aja et al., 2018).

En Barcelona, el crecimiento de la desigualdad socioeconómica no ha originado de modo tan directo un incremento de la segregación residencial (Porcel, 2016; Sarasa et al., 2018). algo que se advierte, no obstante, si se atiende al conjunto del área metropolitana (Sorando y Leal, 2019; Nel-lo, 2018). Este resultado proporciona dos puntos importantes para reflexionar. En primer lugar, en el caso específico de Barcelona, se destaca, tal y como advierten López-Gay y Andújar-Llosa (2020), la tendencia de la metrópolis a convertirse en una ciudad exclusiva y excluyente para muchos residentes de la región metropolitana. En segundo lugar, desde una perspectiva estructural, se enfatiza

la necesidad de enfocar el análisis de procesos como la gentrificación o la turistificación considerando el contexto metropolitano en el que se enmarca el municipio estudiado, ya que los impactos sociales y urbanos producidos por estos procesos son tan intensos y expansivos que tienden a afectar a áreas cada vez más extensas y alejadas de los límites de la ciudad central.

Junto al empleo, la posición que ocupan los actores en el territorio constituye el vector fundamental en los procesos de estratificación social de la ciudad contemporánea. Así pues, las dinámicas observadas en otros campos como la salud, la educación, y/o el empleo remarcan la multidimensionalidad del fenómeno de la desigualdad. En este marco, la segregación espacial de los grupos desfavorecidos contribuye a afianzar y reproducir las desigualdades sociales, al incentivar la concentración de éstos en entornos decauperados en los que toda esperanza de movilidad social ascendente es considerada como difícilmente alcanzable (Alguacil, 2006).

Las diferencias atisbadas entre las tres ciudades remarcan la necesidad de entender la segregación socioespacial como un proceso que depende, en gran medida, del contexto local en que se enmarca el proceso (Maloutas y Fujitas, 2012). Como factores locales diferenciales entre las tres ciudades se observan: 1) un mayor grado de dispersión territorial de las clases medias barcelonesas (Sorando y Leal, 2019); 2) un mayor equilibrio entre competitividad y cohesión social en el modelo de gobernanza de Barcelona (Martínez, 2018); 3) un tejido asociativo y vecinal más consistente en el caso barcelonés (Fernández Durán, 2006); y 4) la gentrificación de los centros de Madrid y Valencia y la vulnerabilidad urbana de algunas de las zonas del casco antiguo de Barcelona —fundamentalmente El Raval y La Barceloneta (Antón et al., 2021).

6.5. Conclusiones

Las regiones de Madrid, Barcelona y Valencia aparecen, en la actualidad, como los tres territorios más importantes en términos económicos, demográficos y de empleo en España. Las políticas de globalización seguidas por las tres metrópolis han afianzado su posición en la jerarquía mundial de ciudad globales, convirtiéndose en importantes polos de atracción de empresas multinacionales, inversiones foráneas, turistas y capital humano cualificado. Como resultado del avance de estas tendencias, dichas ciudades

experimentaron un crecimiento económico y urbano espectacular durante las primeras dos décadas del siglo XXI.

Sin embargo, el crecimiento económico de estas ciudades no se ha visto refrendado en el ámbito social. El período comprendido entre 2001 y 2011 está claramente marcado por la influencia de la crisis económica de 2008. El fuerte incremento del desempleo y el declive estructural del empleo industrial incentivaron el avance hacia un modelo de estructura sociolaboral polarizada, caracterizada por el incremento y cronificación de la desigualdad social. La consolidación de la dinámica desigualitaria durante el período de expansión iniciado en 2015 remarca que la desigualdad se ha convertido en un elemento estructural de la dinámica actual de las principales ciudades españolas, independientemente de cuál fuera el ciclo económico.

En lo concerniente al espacio geográfico, la transformación de la estructura urbana se caracteriza tanto por el avance del proceso de urbanización como por la revitalización de los centros históricos degradados. En un contexto de globalización, neoliberalismo y competencia interterritorial, la necesidad de las ciudades actuales de posicionarse de la mejor manera posible en la jerarquía mundial de grandes ciudades se tradujo en la emergencia de nuevas estrategias y formas de acción dirigidas a la revalorización del espacio urbano.

De este modo, la regeneración urbanística y simbólica de los centros urbanos incentivó la transformación de estas áreas en espacios de atracción de profesionales cualificados y turistas, lo que ha incitado el desplazamiento de los habitantes más desfavorecidos a determinadas zonas depauperadas de la ciudad. El afianzamiento de esta dinámica —gentrificación y turistificación de los centros y suburbanización de la pobreza y de los grupos populares—, apunta a la conformación de espacios urbanos polarizados, que tienden a reproducir en el territorio las diferencias advertidas en la estructura social. Asimismo, estos resultados confirman la participación de las grandes ciudades españolas en las dinámicas de globalización, desigualdad social y segregación residencial socioeconómica de las principales metrópolis del mundo contemporáneo (Tammaru et al., 2016; Van Ham et al., 2021).

El ritmo de los cambios impulsados por la globalización y el desarrollo tecnológico hace que la planificación a largo plazo y el desarrollo de políticas urbanas estructurales resulte sumamente complejo. Es imperativo, por ende, entender mejor la dinámica derivada de las tendencias globales, e intervenir e influir cuando sea apropiado para garantizar la vitalidad y el dinamismo de nuestras ciudades. La adopción ciega de determinadas lógicas, dinámicas y tecnologías, en nombre de la eficiencia, la optimización y/o la competitividad puede tener objetivos deseables, pero debe equilibrarse con una comprensión profunda de los diversos actores, intereses y ecosistemas de la ciudad.

La estratificación de los sistemas sociales encuentra su correlato en el interior de sus grandes ciudades, de tal manera que las dinámicas de las metrópolis actuales reflejan con nitidez los efectos de las principales tendencias de las sociedades contemporáneas. De este modo, los crecientes contrastes advertidos entre las áreas y grupos ganadores y perdedores del modelo urbano neoliberal enfatizan que el principal desafío social al que se enfrentan las sociedades urbanas de nuestros días es ser capaces de avanzar hacia el progreso en un mundo globalizado, sin relegar del proceso de modernización a los grupos y espacios más desfavorecidos.

PARTE III

**UN PROCESO EMBLEMÁTICO: LA
GENTRIFICACIÓN DE LOS CENTROS
URBANOS**

Esta obra intenta, pues, no solo caracterizar el espacio en que vivimos y su génesis, sino escrutar la génesis de la sociedad actual a través y por el espacio producido.

Henri Lefebvre, *La producción del espacio*.

Los siguientes capítulos explican los procesos de gentrificación de los centros históricos de tres ciudades españolas: Madrid, Barcelona y Valencia. El motivo de estudiar dichos procesos es su relevancia en las dinámicas de cambio social de las ciudades en globalización contemporáneas.

La gentrificación es un proceso social que ha sido observado en algunas ciudades de todo el mundo desde los años sesenta y, en otros lugares, como España, desde los inicios de este siglo. Algunas investigaciones recientes han mostrado cómo, en paralelo, las ciudades españolas han registrado una evolución social regresiva, caracterizada por el incremento de la desigualdad social y la segregación residencial socioeconómica (Del Romero, 2021; Hernández Aja et al., 2018; Leal y Domínguez, 2008; Leal y Sorando, 2016; López-Gay, 2016; 2018; Mazorra, 2022; Michelini et al., 2021; Nel-lo, 2018; 2021; Porcel y Antón, 2020; Sorando, 2022; Sorando y Leal, 2019; Torrado et al., 2021). Estos estudios han mostrado cómo el avance de la desigualdad y la segregación residencial están generando una serie de efectos sociales, económicos y culturales que afectan tanto a la estructura del territorio como a la calidad de vida de los barrios y de las personas que los habitan.

En este contexto, las crecientes dificultades que experimentan las clases medias y bajas para acceder a una vivienda digna en el seno de las ciudades en globalización llevan a la pregunta sobre la relación entre las transformaciones del modelo económico y urbano que se produce en las sociedades en globalización, y la situación de crisis de la vivienda que experimentan grandes sectores de población. Se plantea aquí que uno de los procesos que directamente el problema del acceso a la vivienda en las ciudades en globalización es la gentrificación de los centros urbanos.

La gentrificación, un proceso que conlleva tanto la regeneración y reestructuración espacial de un territorio como la transformación del tejido social preexistente, aparece en nuestros días como uno de los procesos estructurantes fundamentales de la ciudad en globalización contemporánea. Dada su centralidad, se entiende que el análisis de este proceso posibilitará el esclarecimiento de algunos de los principales efectos estructurales que conlleva la transformación productiva de una economía local en una globalizada.

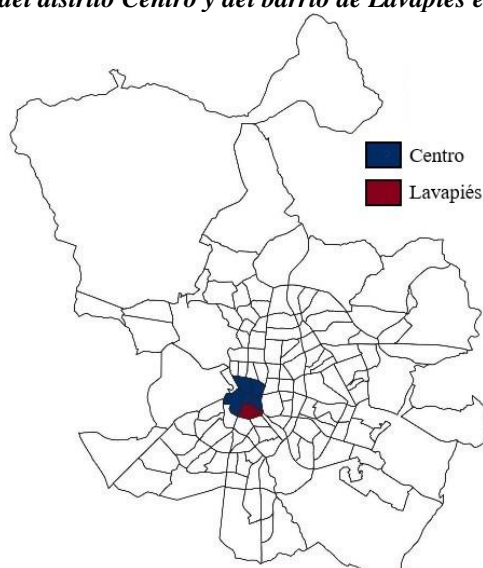
Dada la enorme extensión geográfica de las áreas centrales, la gran heterogeneidad social y urbana de los centros históricos dificulta el estudio comparativo a nivel de distrito. Por ende, este capítulo centra su atención en el estudio de uno de los barrios más representativos de cada ciudad: Lavapiés en Madrid, El Raval en Barcelona y El Carme en Valencia. Como se verá a lo largo de los siguientes capítulos, existe una literatura científica previa que ya había constatado que alguno de estos tres entornos había experimentado un largo y complejo proceso de transformación social y urbana que resultó en diferentes grados de gentrificación.

Con el fin de atender a los distintos actores, tendencias y dinámicas de cambio acaecidos en cada territorio a lo largo del tiempo, el proceso es analizado, siguiendo el modelo temporal de Sorando y Ardura (2016). Estos autores entienden la gentrificación como un proceso definido por la concatenación de cuatro fases diferenciadas: abandono, estigmatización, regeneración y mercantilización. El objetivo es, a partir de este esquema temporal, observar si los procesos analizados presentan las condiciones que, siguiendo a Davidson y Lees (2005, p. 1187), caracterizan la dinámica de los procesos de gentrificación: 1) la reinversión de capital por parte del Estado y del sector privado en el territorio degradado; 2) la incorporación de grupos de población de mayor capital económico, social y cultural a los barrios rehabilitados; 3) los cambios en el paisaje urbano, y 4) el desplazamiento de la población de bajos ingresos.

Capítulo 7. Tendencias de gentrificación en el centro histórico de Madrid. El caso de Lavapiés

El primero de los espacios objeto de estudio es el barrio madrileño Embajadores-Lavapiés²⁰, uno de los lugares más conocidos y visitados de la ciudad de Madrid. Situado en la zona sureste del distrito Centro, Embajadores es el entorno más densamente poblado del Centro (432 hab./ha.) y aloja a una población aproximada de 45.000 habitantes en 2022, según datos del Padrón Municipal.

Figura 47. Localización del distrito Centro y del barrio de Lavapiés en el municipio de Madrid



Fuente: elaboración propia.

El distrito Centro, centro histórico de Madrid, coincide con la centralidad geográfica de la ciudad, que en su origen medieval estaba amurallada. En la actualidad, Centro es uno de los entornos más densamente poblados de la capital madrileña (253 hab./ha.), a pesar de que durante cuatro décadas (1960-2000) perdiese hasta el 40% de su población (García, 2013). Esta tendencia se revirtió a partir de 2001, gracias a la inmigración internacional y al incremento de la natalidad (Domínguez, 2014; Domínguez y Vila, 2013).

Tras décadas de abandono, degradación y despoblamiento, el Censo de 2001 advirtió la existencia un porcentaje de infravivienda del 7%, y más de un 30% de vivienda

²⁰ Popularmente conocido como Lavapiés, el barrio fue nombrado Embajadores en la división administrativa de Madrid, en el siglo XIX. A lo largo de esta investigación se utilizarán indistintamente topónimos para referirse al conjunto del barrio.

vacía en el distrito. Las precarias condiciones sociales y urbanísticas del Centro provocaron que gran parte de los barrios del distrito fuesen definidos como “barrios vulnerables” en aquel período, debido a los problemas de vivienda, envejecimiento, desempleo y bajo nivel formativo de los vecinos. Ello provocó que el Centro apareciera entonces como uno de los espacios más deteriorados de la ciudad de Madrid según los datos censales (Hernández Aja et al., 2018).

Esta situación cambiaría diametralmente durante los años siguientes. Las operaciones de rehabilitación desarrolladas, la instalación de nuevos equipamientos culturales y de ocio, y la llegada de nuevos vecinos y comercios otorgaron al centro un nuevo valor. La demanda supramunicipal de constituir este espacio en centro cultural y de ocio de la ciudad de Madrid provocó que nuevos sectores sociales consideraran deseable este espacio para vivir (Leal y Domínguez, 2008). Se había iniciado entonces en Madrid uno de los procesos característicos de las ciudades globales: la gentrificación del centro histórico.

Símbolo del casticismo madrileño, el barrio de Lavapiés ha sido históricamente una de las zonas más humildes del centro histórico y, en los primeros años del siglo XXI, aparecía como uno de los entornos más deteriorados y estigmatizados de la capital madrileña. Sin embargo, la zona ha experimentado desde finales del siglo XX un acelerado proceso de rehabilitación. Este, incentivado por la acción de las Administraciones públicas locales, ha transformado prácticamente todos los aspectos del territorio. Con el objeto de evaluar las dinámicas que han caracterizado su evolución, este capítulo aborda el estudio del proceso de transformación acontecido en Lavapiés en las últimas décadas.

7.1 Antecedentes

Los orígenes se sitúan en los asentamientos comerciales extramuros del municipio, a finales del siglo XV. Lavapiés era un pequeño núcleo de población desarrollado al otro lado del barranco de San Pedro, frente a las Vistillas, y a la derecha del camino que subía desde el río Manzanares, referido como “el arrabal de Lavapiés” desde 1495 (Castellanos, 2005, p. 16). Con el establecimiento de la Corte en Madrid, en 1561, la población de la ciudad creció significativamente y se establecieron las primeras barriadas de la ciudad,

entre ellas Lavapiés (Veksler, 2004). Los nuevos barrios, apartados y precarios, acogieron desde entonces a las sucesivas oleadas de inmigración que se instalaban paulatinamente en Madrid. Como apunta Gea (2002), la característica fundamental de los barrios populares del Madrid de la época era la situación de carencia, necesidad y pobreza, de tal forma que casi la mitad de las familias que habitaban Madrid en esa época vivían de la caridad y de las limosnas.

El advenimiento de la industrialización a finales del siglo XVIII tuvo importantes consecuencias socioeconómicas para el barrio. Por aquel entonces, Lavapiés era uno de los barrios más densamente poblados de Madrid y se constituía como un barrio humilde, habitado fundamentalmente por trabajadores empleados en la construcción, las fábricas o los talleres artesanales. Alguno de los expertos entrevistados durante la investigación nos ayudó a comprender la particular idiosincrasia del barrio de Lavapiés en esa época;

Desde el siglo XVIII, cuando empiezan estas fábricas, empieza a llamarse a la zona los barrios bajos. Esto tiene un doble significado. Son bajos porque están en la parte más baja de Madrid, están en una cuesta pronunciada hacia la zona llana del río. Y son bajos porque ya hay una predominancia de gente humilde. Gente con menos recursos. Entonces eso ya sí que va a definir el carácter de Lavapiés. (EGM1)

Durante esta etapa se intensificaron los procesos de segregación residencial socioeconómica en la ciudad. En este contexto, el denominado Plan Castro de 1860 se orientó a adecuar la ciudad de Madrid a su población creciente, ensanchándola. En ese período el crecimiento de la capital se vio limitado por los estrechos límites físicos marcados por la muralla construida por Felipe IV en el siglo XVII, en cuyo interior vivían más de 200.000 habitantes. Como consecuencia, la ciudad no tenía capacidad para responder a las necesidades demográficas del momento, caracterizándose tanto por la notable escasez de viviendas como por las deficientes condiciones higiénico-sanitarias imperantes (Barral, 2009).

El Plan proponía la expansión en cuadrícula por el norte, el este y el sur de la ciudad, en terrenos hoy pertenecientes a los distritos de Moncloa-Aravaca, Chamberí, Chamartín, Salamanca, Retiro y Arganzuela, delimitados por el río y las vías que hoy se conocen como “las rondas”. Asimismo, el Plan estableció una zonificación de carácter

orientativo y no vinculante, diferenciando entre: 1) el barrio fabril e industrial, en Chamberí; 2) el barrio aristocrático, situado a ambos lados de la Castellana; 3) el barrio de clase media, situado en el actual distrito de Salamanca, y 4) el barrio para la clase menestral y la clase obrera, en Embajadores (Ayuntamiento de Madrid, 2010). Como indica Capel (1983, p. 34), aunque el ensanche se concibió originariamente como área de residencia destinado a la burguesía y las clases medias, la enorme extensión del proyecto hizo rentable construir viviendas modestas en los sectores más alejados del centro de la ciudad.

Entre 1860 y mediados del siglo XX Madrid creció en dos frentes: uno oficial y planificado, el ensanche, y otro informal y espontáneo, el extrarradio (Vorms, 2003). Fue en esa época cuando se construyeron en Madrid cientos de corralas para alojar a los inmigrantes recién llegados (Díaz, 1977), la mayoría de los cuales se alojaba en régimen de alquiler (Santa Cruz, 2012). Los nuevos edificios, mucho más voluminosos, aumentaron el rendimiento del espacio disponible, lo que permitió maximizar los beneficios potenciales de los propietarios del suelo (Capel, 1983; Veksler, 2004).

Figura 48. *Corralas de las calles Miguel de Servet y Mesón de Paredes*



Fuente: Bosch (2021).

En las corralas madrileñas del siglo XIX las condiciones de hacinamiento e insalubridad de las familias obreras eran la tónica general (Osorio, 2014, p. 22). Las corralas, o casa de corredor, eran edificios construidos en torno a un patio central a cuyas viviendas, de pequeño tamaño, se accedía por corredores abiertos que daban a un patio central (Santa Cruz, 2012).

Las humildes características de los alojamientos limitaban las posibilidades de comodidad e intimidad de los residentes, pero, al mismo tiempo, favorecieron la consolidación de un fuerte tejido social y vecinal en los barrios populares del Madrid de la época. Esta particularidad ha sido destacada por algunos de los vecinos y expertos consultados en el trabajo de investigación:

La corrala generó un tejido social. Porque gentes llegadas de puntos diferentes adquirían una identidad. En la corrala se hacían madrileños. Y bueno, pues había una fiesta anual en la corrala en la que participaban todos los vecinos. Había muchas veces cajas de solidaridad, cuando un vecino no tenía ingresos pues se le ayudaba ... No es que toda la gente fuera bondadosa y solidaria, pero mayoritariamente sí se daba este espíritu solidario en las corralas. (EGM1)

La corrala era un ámbito de encuentro social ... Era como un pequeño mercado, como una pequeña plaza de ciudad ... Un espacio de libertad. Donde era el espacio propio de los vecinos. Donde sentían que era su territorio. Y ahí, aunque sea sentados, aunque sea en grupo o tomando una cerveza, o tomando agua o comiendo una tapa, o lo que sea, ahí se conglomeraba una especie de clamor popular. Que, en momentos de rebeldía, se expresaban también activamente en ese lugar. (EGM2)

Las malas condiciones de vida de los barrios populares dieron lugar al incremento de la conflictividad social durante las siguientes décadas. En esa época se empezaron a manifestar las primeras preocupaciones en torno a las deplorables condiciones de vida de los barrios populares. Las altas tasas de mortalidad y la persistencia de enfermedades infecciosas llevaron a considerar la ciudad como el escenario idóneo para poner en práctica toda una serie de medidas encaminadas a prevenir y erradicar las epidemias, tanto legislativa como clínicamente (Alcaide, 1999).

Junto a la habitual carestía de vivienda y de productos básicos, las altas tasas de natalidad, mortalidad general y mortalidad infantil —incentivadas por la persistencia de las epidemias del cólera, el sarampión y la gripe— caracterizaron la dinámica demográfica de Madrid durante las últimas décadas del siglo XIX y los inicios del XX. El resultado fue un crecimiento vegetativo negativo constante que sólo fue compensado gracias a la continua llegada de población inmigrante desde otras zonas de España, (Carbajo, 1985).

Los inmigrantes se asentaron fundamentalmente en los barrios populares del extrarradio (Juliá, 1984). Ello dio lugar a que durante el primer tercio del siglo XX la periferia fuera la zona más dinámica en cuanto a construcción de nuevas viviendas y a crecimiento de la población residente. Entre 1905 y 1910 la tasa de crecimiento demográfico del ensanche fue de 11,08%, mientras que la del extrarradio fue de 27,38% (Núñez, 1920). En paralelo, el número de licencias otorgadas para la edificación de nuevas viviendas en el extrarradio fue muy superior a las otorgadas en el ensanche (Ayuntamiento de Madrid, 1935). El proceso de crecimiento de Madrid no se limitó al número de alojamientos o habitantes, sino que afectó las propias dimensiones geográficas de la capital. A través de la anexión de los municipios adyacentes²¹, Madrid pasó de una extensión de 66 km² en el siglo XIX a 607 km² en la actualidad.

Con un carácter eminentemente obrero, Lavapiés fue el barrio de Madrid en el que el Frente Popular obtuvo mayor apoyo en las elecciones de 1936, con un 76,1% de los votos escrutados (Veksler, 2004). El apoyo brindado al bando republicano durante la Guerra Civil motivó la huida de muchos vecinos, dando lugar a la aparición de múltiples viviendas vacías. Al mismo tiempo, los daños provocados por el conflicto bélico provocaron que Lavapiés perdiera buena parte de su patrimonio histórico y artístico (Osorio, 2014). La guerra y la instauración de la dictadura franquista en 1939 marcaron así el inicio de un largo período de abandono, degradación y estigmatización en Lavapiés que se extendería hasta los inicios del siglo XXI.

7.2 Abandono (Guerra Civil – Años setenta)

El proceso de reconstrucción del centro de la capital, muy afectado por los enfrentamientos de la Guerra Civil, fue largo y costoso, y se concentró especialmente en la regeneración de las infraestructuras más relevantes, como la Gran Vía —por aquel entonces, Avenida de José Antonio Primo de Rivera. Este hecho supuso que la inversión pública destinada a la rehabilitación del centro histórico se concentrara en determinadas zonas, en perjuicio de otras, entre las que se encontraba el barrio de Embajadores. Comenzó de esta forma una larga fase de abandono institucional que se extendería hasta el fin de la dictadura.

²¹ Entre 1947 y 1954, Madrid anexionó los municipios vecinos de Aravaca, Barajas, Canillas, Canillejas, Chamartín, Fuencarral, Hortaleza, El Pardo, Vallecas, Vicálvaro, Villaverde y los dos Carabancheles.

Como en otras ciudades españolas, la continuada desinversión en materia de vivienda y servicios básicos convirtió algunas zonas del centro histórico en algunos de los lugares más deteriorados de la capital madrileña (Capel, 1983). El abandono del centro incentivó la huida masiva de las clases medias a los nuevos barrios del ensanche, y el casco antiguo se convirtió en un lugar de residencia popular y proletaria. Inmerso en un intenso proceso de crecimiento poblacional de la ciudad, el resultado más notorio del proceso de degradación del centro fue la pérdida del 40% de su población entre 1960 y el año 2000 (García, 2014). Esta tendencia se tradujo en el paulatino envejecimiento de la población residente y en la aparición de un notable contingente de viviendas degradadas y vacías (Hernández Aja et al., 2018).

De 1940 a 1960 Madrid duplicó su población, hasta superar los dos millones de habitantes. Esto ocurrió sin ningún plan de ordenación, excepto el desarrollo del ensanche central. El crecimiento poblacional de la capital continuó durante las décadas siguientes, dando lugar a problemas masivos de infravivienda, hacinamiento y carencia de servicios y equipamientos públicos, especialmente en la zona sur de la ciudad (Capel, 1983). A fin de dar solución a estas cuestiones, en 1963 se aprobó la Ley 121/1963, de 2 de diciembre, sobre el Área Metropolitana de Madrid —también conocido como Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid de 1963.

El Plan tenía como objetivo resolver los graves problemas urbanísticos del área metropolitana. Sin embargo, los resultados fueron escasos. Al respecto, Leira et al. (1976) advierten que el Plan adoptó una visión socioespacial segregada: se reservó un crecimiento de baja densidad y de mayor calidad ambiental para el oeste y noroeste, mientras que para el este y, sobre todo, para el sur, se optó por un crecimiento residencial intensivo, acompañado, en muchos casos, de la presencia de actividades industriales contaminantes. En paralelo, la aprobación del Plan Nacional de la Vivienda de 1961 incentivó la construcción masiva de nuevas viviendas —de promoción privada y, en menor medida, pública—, a la vez que comenzaba la ocupación de espacios cada vez más alejados del centro de la ciudad:

La especulación se desbocó, aprovechándose hasta el último resquicio para conseguir el mayor lucro económico, recalificando terrenos y creando espacios urbanos con grandes carencias, desarticulados y deficientemente comunicados con el centro de la metrópoli, aunque dependientes

de él en muchos aspectos. Ligadas a la dictadura, surgieron entonces muchas de las grandes empresas inmobiliario-constructivas españolas que todavía hoy se mantienen. (Díaz Orueta y Lourés, 2012, p. 115)

En paralelo, la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ahondó la degradación del barrio de Embajadores. Como apunta Osorio (2014, p. 25), durante los años setenta la mayoría de las familias de Lavapiés vivía de alquiler en alojamientos muy pequeños. Protegidos por la ley, estos alquileres no podían subir. En estas condiciones, el sistema de mantenimiento de la renta imperante por la ley desanimaba a los propietarios a acometer reformas en los inmuebles, que se fueron deteriorando poco a poco. El abandono de la Administración y de los propietarios del suelo y las viviendas fomentó la degradación del distrito en este período, y especialmente en Lavapiés, zona en la que localizaba la mayor cantidad de viviendas vacías y edificios en ruina del Centro en los años setenta (Asociación de Vecinos Amaniel-Noviciado-Sector Malasaña, 1983).

El fin de las corrientes migratorias campo-ciudad y la incipiente suburbanización de las clases medias estimularon el progresivo envejecimiento del centro histórico, que perdía población de manera continuada. En paralelo, el retroceso del peso relativo de la industria en la economía madrileña se combinó con la gran expansión del sector servicios. El cambio, protagonizado por el auge de las actividades económicas relacionadas con los servicios financieros y avanzados, se concentró en el centro histórico, hecho que tendría importantes consecuencias en las décadas posteriores (Otero, 1987). Como antiguo barrio obrero-industrial, Lavapiés se vio muy afectado por este proceso; A medida que las industrias se trasladaban a localizaciones más alejadas del centro, la población del barrio encontró dificultades para acceder al empleo y careció de oportunidades para reciclarse adecuadamente

Tras más de cuatro décadas, en 1979 se celebraron las primeras elecciones municipales en España. En Madrid, tras el acuerdo de gobierno alcanzado por el PSOE y el PCE, Enrique Tierno Galván se convirtió en alcalde de la ciudad. Bajo el lema de “Recuperar Madrid”, las operaciones desarrolladas tras la aprobación del primer Plan General de Ordenación Urbana de 1985 tuvieron el objetivo de rehabilitar los cascos antiguos de la ciudad, preservando sus valores patrimoniales (Aguinaga, 2013). En este período se desarrollaron las primeras operaciones de rehabilitación de los edificios de

Lavapiés, centradas fundamentalmente en la restauración de fachadas y de edificios históricos como La Corrala de Tribulete.

En esta época nació la asociación de vecinos La Latina-Lavapiés en 1976. Creada por una iniciativa conjunta del PSOE, PSP y PCE, la asociación se convirtió desde sus orígenes en un instrumento de reivindicación social y urbana de los vecinos del barrio. La relevancia del movimiento vecinal en la dinámica de cambio del barrio de Lavapiés ha sido destacada por alguno de los expertos entrevistados en la investigación:

La Asociación de Vecinos de Lavapiés ha sido fundamental en el desarrollo del barrio desde los años ochenta, puesto que han tenido una sintonía muy buena con el Ayuntamiento. Han sabido expresar muy bien al Ayuntamiento las necesidades del barrio y, sobre todo, a nivel de rehabilitación de edificios, han sido muy eficaces. Han conseguido para Lavapiés una gran cantidad de mejoras. (EGM1)

A pesar del notable deterioro de grandes sectores del centro histórico, Castells (1977, pp. 171-172) advierte que el desarrollo urbano de Madrid en los años sesenta y setenta estaba convirtiendo algunas zonas del centro en un lugar donde se entremezclaban sedes de oficinas con edificios residenciales de lujo. El autor identificaba tres mecanismos principales de la transformación del centro histórico: 1) operaciones de remodelación impulsadas por la Administración, mediante el derribo y construcción de manzanas enteras en el centro; 2) proyectos de nuevo uso de grandes espacios públicos, y 3) derribos de edificios individuales por causa de ruina inminente, una vez que los propietarios dejan de efectuar las necesarias reparaciones, con fines especulativos. Como resultado, Castells subrayaba que los barrios populares del centro de Madrid estaban perdiendo sus casas, su población y su carácter residencial tradicional.

7.3 Estigmatización (Años ochenta y noventa)

Durante la década de los años ochenta, algunos sectores de los centros históricos se configuraron como el principal paradigma de la decadencia urbana en España. En el caso de Madrid, el largo proceso de degradación y abandono institucional experimentado por barrios como Lavapiés o Malasaña se tradujo en la concurrencia de problemas de envejecimiento, paro masivo, infravivienda, difusión de economía sumergida y empobrecimiento generalizado de los vecinos y los comercios (Hernández Aja et al.,

2018). Se afianzó así una larga etapa de estigmatización que se alargó hasta 1997, momento en el que la zona fue declarada Área de Rehabilitación Preferente, debido al alto nivel de infraviviendas existente (Sequera, 2013).

En 1985, el Ayuntamiento aprobó el Primer Plan General de Ordenación Urbana de la democracia en Madrid. Bajo el lema de “Recuperar Madrid”, la recuperación de la función residencial del centro y el mantenimiento de sus habitantes tradicionales fueron dos objetivos primordiales del nuevo PGOU. Asimismo, mitigar las desigualdades entre el norte y el sur de la metrópoli, el derecho a la ciudad para todos y el abandono del urbanismo expansivo de la dictadura, fueron objetivos que inspiraron la elaboración del Plan. Desde una perspectiva general, sus resultados pueden considerarse ambivalentes: aunque su aprobación frenó la destrucción patrimonial del centro, las medidas adoptadas fueron insuficientes para revertir la degradación del área central.

La vulnerabilidad de Lavapiés trascendía el ámbito residencial y afectaba otras cuestiones de índole sociodemográfica, económica y subjetiva. Al respecto, Martínez y Ramírez (1998, p. 39) indican que los principales problemas de Lavapiés en aquel momento eran: 1) deterioro del medio urbano, con fuertes deficiencias en las infraestructuras; 2) carencia de espacios públicos y zonas verdes; 3) déficits de equipamientos; 4) patrimonio edificado antiguo, mal conservado y con deficientes condiciones de habitabilidad; 5) progresivo deterioro de la actividad económica y bajo nivel adquisitivo; 6) envejecimiento de la población, y 7) elevada marginalidad social, agravada por la presencia de inmigrantes ilegales.

En esas condiciones, el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables de 1991²² definió Lavapiés como “barrio vulnerable” de nivel bajo. El barrio combinaba en aquel momento espacios de ocio y cultura con importantes problemas de infravivienda, envejecimiento, desempleo, ausencia de equipamientos públicos adecuados y escasez, y mala calidad del espacio público (véase Tabla 30). Esta idiosincrasia definía la cotidianeidad de un entorno parcialmente degradado que reunía las distintas dimensiones de la vulnerabilidad urbana (Alguacil et al., 2013).

²² El área delimitada como vulnerable incluía una población de 16.907 habitantes y un total 7.132 viviendas.

Tabla 30. Dimensiones vulnerabilidad urbana Lavapiés, 1991 - 2001

Dimensión	Problemas Detectados
Sociodemográfica	Envejecimiento, alto porcentaje de hogares unipersonales mayores de 65 años, concentración de población inmigrante en situación de vulnerabilidad
Socioeconómica	Elevados niveles de desempleo, bajo nivel formativo de los residentes
Residencial	Infravivienda, vivienda vacía, antigüedad de las viviendas, mala calidad y estado de la edificación
Subjetiva	Contaminación, mala accesibilidad, delincuencia, escasez y mala calidad del espacio público, escasez de equipamientos, estigma

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Hernández Aja et al. (2018).

Sin embargo, estas condiciones favorecieron la llegada de nuevos vecinos al barrio. La gran disponibilidad de viviendas vacías, muchas de ellas ofertadas en régimen de alquiler a precio reducido, se tradujo en el progresivo asentamiento de nuevos hogares jóvenes de alto capital cultural y dotados de unos medios económicos que, si bien eran modestos, superaban con creces los de los vecinos tradicionales del barrio (Pérez Quintana, 2010). Asimismo, el cambio social incipiente fue protagonizado durante los años siguientes por la llegada de población inmigrante de origen extranjero internacional.

Los problemas del barrio trascendían los elementos objetivos y afectaron también el plano de la subjetividad. A lo largo de las décadas de los años ochenta y noventa el barrio cobró fama de inseguro, aunque las estadísticas oficiales no avalaban esa condición (Ayuntamiento de Madrid, 2007). No obstante, el tráfico y consumo de drogas y los esporádicos brotes de violencia ensombrecieron la reputación de un barrio históricamente estigmatizado.

A pesar de que las operaciones de regeneración emprendidas mejoraron las condiciones del barrio, el estigma de Lavapiés persistió durante los años posteriores. Junto al mal estado de conservación de los edificios del barrio, el **Censo** de 2001 subrayaba que la delincuencia era uno de los principales problemas percibidos por los vecinos de Lavapiés en aquel momento

El material cualitativo obtenido ofrece resultados contradictorios en este apartado. Mientras algunos vecinos enfatizan los problemas de inseguridad y delincuencia del barrio en aquel período, otros lo desmienten:

Yo recuerdo que cuando comenzaron las obras en el año 97, que yo ya vivía aquí, teníamos un grave problema de heroína y de drogas en el barrio Lavapiés. Nadie quería venir a vivir aquí. Las viviendas estaban totalmente devaluadas. Era un tema de seguridad total. Aquí, a partir de que oscurecía, no podías venir al barrio. (VM1)

Lavapiés en el año 2000 tuvo un problema que se llama la banda del pegamento. No sé si tú lo conoces, pero tuvimos muchísimos problemas en aquella etapa. La banda del pegamento, los marroquis. Que hubo un muerto, un turista ... Entonces a partir de ahí se pusieron las pilas. (VM2)

Como indica Cañedo (2011) el binomio delincuencia-inmigración se sintetizó a partir de la añoranza de los vecinos tradicionales por la desaparición de una seguridad ciudadana perdida. Hubo una sensación de desarraigo, derivada de la pérdida de los referentes tradicionales, y de las dificultades de una nueva convivencia intercultural bajo condiciones físicas y sociales precarias. Frente a estas posiciones, otros vecinos niegan la existencia de tales problemas y, aunque reconocen la existencia de casos aislados de delincuencia, remarcan que se trató de hechos anecdóticos que difundieron una imagen irreal de Lavapiés:

La integración de la población inmigrante se ha producido sin mayores dificultades. Sólo hay dos excepciones. En los años noventa, había varios grupos de menores no acompañados que andaban por las calles. Nadie les obligaba a escolarizarse como exigen las leyes. No se hizo ningún esfuerzo por su integración. Y estos menores sí que cometían algún tipo de delitos, de pequeña delincuencia. Añadamos a esto que había algunos líos con tráfico de drogas en algunas zonas. Pues en los años noventa Lavapiés cogió esa fama de sitio inseguro. (EGM1)

En aquella época había una fuerte sensación de inseguridad. Yo tengo amigos que llegaban aquí y no querían vivir en Lavapiés, incluso algunos que querían comprar un piso no lo querían comprar aquí por la inseguridad. Y claro, ahora se tiran de los pelos porque aquí si comprabas un piso entonces ahora se ha revalorizado mucho. (VM3)

La concurrencia de esporádicos brotes de delincuencia durante los años siguientes y los lamentables acontecimientos del atentado de Atocha del 11 de marzo de 2004 ensombrecieron la imagen del barrio, que quedó definitivamente estigmatizado. Se afianzó entonces un discurso patológico que definía la situación del barrio como situación como “insostenible”, ante lo cual resultaba necesario “sanear”, “limpiar” y “reactivar” el territorio (Ruiz, 2019). Es decir, toda una retórica discursiva destinada a facilitar y

legitimar la gentrificación de un barrio vulnerable, precario e históricamente estigmatizado.

7.4 Regeneración (1997 – 2006)

Podemos considerar que la fase de regeneración del barrio de Lavapiés se inició en 1997, año en el que se aprobó el nuevo PGOUM. El Plan planteaba entre otros objetivos la necesidad de revertir la degradación del centro, en favor del fomento de su legado histórico, cultural y arquitectónico. A fin de cumplir sus objetivos, los años siguientes se caracterizaron por la intensificación de las operaciones de rehabilitación en barrios históricos como Malasaña o Lavapiés.

La regeneración de estos barrios ocurre en un contexto histórico de fuerte crecimiento económico que fortaleció Madrid como un potente polo de atracción de talento y empleo (Méndez, 2014). En estas circunstancias, la mayor parte de la inversión que llegó a Madrid se dirigió a los sectores principales de la economía global: el sector servicios, la banca y la energía (Observatorio Metropolitano, 2007). Paralelamente, seguía el declive del sector industrial, aumentando el paro en las zonas del sur, que eran tradicionalmente las más industriales. Como resultado, las históricas desigualdades norte-sur se consolidaron durante esta etapa (Alguacil et al., 2011)

Tabla 31. Distribución (en %) de la población ocupada en la Comunidad de Madrid, 1976 - 2021

Sector	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Primario	1,41	1,58	1,15	0,9	1,15	0,87	0,9	0,3	0,2	0,2
Secundario	26,27	25,76	23	20,5	18,01	14,76	11,3	10,2	8,4	9,2
Terciario	59,98	64,14	68,38	69,96	71,84	75,06	77,2	84,7	86,4	84,8
Construcción	12,12	8,29	7,38	8,64	9	9,31	10,5	4,9	5	5,7

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del IV Trimestre de la EPA.

De este modo, Madrid era la región de España que concentraba la mayoría de los trabajos y empresas de estos sectores, lo cual sigue ocurriendo en la actualidad. Para 2008 superaba la cuarta parte del empleo total del país en alta tecnología (28,9%), servicios intensivos en conocimiento (25,9%), actividades culturales (27,2%), clústers innovadores (26,1%), y en presencia de titulados universitarios (25%) y de profesionales cualificados (24,3%) (Méndez et al., 2009, p. 130).

En definitiva, la globalización del capitalismo español, específicamente señalada por la expansión de las corporaciones multinacionales españolas, convirtió la ciudad de Madrid en un centro financiero que tiende a ser central en la gestión de los flujos de capitales entre Europa y América Latina:

Madrid ha dejado de ser la ciudad de las administraciones públicas, rodeada por un gran cinturón industrial, para ser cada vez más un centro regional de negociación y de intermediación financiera, sede estratégica de grandes corporaciones empresariales: centro de mando global de las grandes empresas multinacionales de origen español y regional de muchas empresas multinacionales extranjeras. La nueva centralidad viene así de la mano de la explotación de ventajas competitivas globales, que tienen que ver con la vocación transatlántica de su economía, con la coordinación y gobierno de cadenas de valor transnacionales y con la gestión de los flujos de capitales que desde Europa se realizan en América Latina, pero también entre los distintos países europeos. (Observatorio Metropolitano, 2007, p. 66)

En el caso de Lavapiés, el proceso de regeneración acaecido puede dividirse en dos fases: 1) una primera etapa, entre 1997 y 2003, marcada por la declaración de Lavapiés como Área de Rehabilitación preferente (en adelante, ARP), que arranca con unas perspectivas previstas de intervención sobre unas 4.000 viviendas, y 2) una segunda fase que aúna la declaración de una nueva Área de Rehabilitación Integral entre 2003 y 2006, y la creación del Plan de Revitalización del Centro Urbano (PERCU) en 2004. En esta etapa se rehabilitaron un total de 9.244 viviendas y 1.017 locales (Sequera, 2013, p. 126).

7.4.1 Primera etapa (1997-2003)

El Plan de 1985 fue criticado por permitir la especulación, así como por un excesivo control por parte de la Administración. Por ello, el PGOUM de 1997 pretendió flexibilizar la gestión, ya que considera que la ciudad está en un proceso de evolución continua (Aguinaga, 2013, p. 155).

La Memoria del PGOUM tuvo como primer objetivo resolver la carestía de la vivienda, conflicto que estaba provocando que el municipio perdiese población de forma continuada desde 1975. Para ello, estableció la necesidad de crear “nuevos suelos residenciales que permitan el acceso a la vivienda de los ciudadanos madrileños que la demanden” (Ayuntamiento de Madrid, 1997). Así, cuando en la Memoria se desarrolla el

objetivo de resolver el problema de la vivienda, se afirma que “el reciente encarecimiento producido en el precio final de la vivienda se debió, entre otras causas, a que la expansión de la demanda surgió en un momento de escasez generalizada de suelo para edificar”, si bien, matiza que “sin embargo la sola calificación de suelo no es suficiente; es necesario, una vez que se establece un marco de planeamiento adecuado, desarrollar una gestión ágil de lo planificado. Una gestión eficaz es imprescindible si se quiere disponer de un stock suficiente de suelo en el mercado con el objetivo de paliar los efectos negativos de los procesos especulativos y de las alzas bruscas de precio” (Ayuntamiento de Madrid, 1997).

Igualmente, otras cuestiones referentes a los problemas de movilidad, accesibilidad y degradación del centro histórico fueron recogidos por el nuevo PGOUM. En lo que refiere al casco antiguo, el Plan proyectó un tratamiento diferenciado con el doble objetivo de salvaguardar sus valores y reformar el tejido, de manera que se dieran las condiciones idóneas para su regeneración simbólica, funcional y social. Se definió el centro histórico de Madrid como el área comprendida por el casco antiguo y los ensanches proyectados por el Plan Castro, y se fijó el objetivo de englobar en el mismo rango de tratamiento todo su interior.

El Plan estableció como finalidad principal potenciar el carácter residencial del distrito, restringiendo las tendencias de terciarización extrema a zonas concretas que mantuvieran históricamente esta vocación y que fueran capaces de acogerlo sin interferencias indeseables para el vecindario. Como vector principal del proceso de rehabilitación del centro, el PGOUM de 1997 propuso la instalación de nuevos equipamientos e instituciones en el distrito, a fin de realzar el carácter simbólico y emblemático del centro, sin interferir con su vocación residencial. El Plan pretendía recuperar la calidad medioambiental, al mejorar la imagen urbana, adecuar la morfología, tener como referencia la escala humana, y reducir la intensidad de la edificación para mejorar su habitabilidad.

En este marco, Lavapiés fue declarado en 1997 como Área de Rehabilitación Preferente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, debido al fuerte deterioro de sus viviendas e infraestructuras, su escasa actividad comercial, la ausencia de equipamientos urbanos y servicios públicos, y el marcado envejecimiento de su población. La rehabilitación programada se dirigió a

regenerar el barrio como enclave histórico del centro de Madrid, reforzando su carácter residencial, enfatizando su componente cultural y recuperando su calidad e imagen urbana. Se consideró que la inversión pública debía centrarse en intervenciones que generaran nuevas actividades socioeconómicas, para reducir los focos de marginalidad y reactivar la entrada de nuevos hogares jóvenes en el barrio.

El PGOUM de 1997 definió una nueva herramienta de intervención que la más utilizada a partir de entonces: las Áreas de Rehabilitación Integrada (en adelante, ARI). Las ARI se instauraron para aplicarse en “entornos en los que se ha detectado una mayor necesidad de inversión pública debido al mal estado del caserío, el escaso poder adquisitivo de sus habitantes y la acusada degradación ambiental” (Ayuntamiento de Madrid, 1997). Se planteó como meta prioritaria favorecer los usos residenciales y económicos del barrio, a través del desarrollo de tres líneas principales de actuación: 1) la rehabilitación del caserío, mediante la concesión de ayudas económicas para las iniciativas privadas de rehabilitación de edificios y viviendas, con un programa específico de erradicación de la infravivienda; 2) la rehabilitación de las calles, infraestructuras y espacios públicos, y 3) la creación de nuevos equipamientos públicos.

El plan de rehabilitación de Lavapiés fue de carácter mixto, basado en la colaboración de los sectores público y privado, en cuanto a la elaboración y gestión del proyecto. En este modelo, la inversión pública destinada a la mejora de viviendas y equipamientos, concretada a través de la adjudicación de subsidios y subvenciones, se combinó con la inversión privada de los propietarios en la rehabilitación de sus inmuebles. El testimonio de algunos de los vecinos propietarios entrevistados refleja la efectividad del proceso de rehabilitación, y cómo las mejoras realizadas en los edificios contribuyeron a la mejora de su calidad de vida:

Nos cambiaron las ventanas. Nos cambiaron todos los cables de la luz. Y, sobre todo, mejoraron mucho las fachadas de los edificios. Es verdad que se gastaron mucho dinero. Pero yo creo que es mucho más importante que el Ayuntamiento haga cumplir las reformas de los edificios. Porque cuando hicieron la rehabilitación exigían a las comunidades de propietarios que también hiciéramos nuestros arreglos dentro. Eso nos lo exigieron. (VM2)

A pesar de la pretendida colaboración entre los distintos actores implicados en el proceso, la ausencia de un órgano regulador que coordinara las operaciones de intervención ejecutadas limitó el desarrollo de algunas cuestiones importantes, como es el caso de las políticas sociales, así como de algunos equipamientos públicos necesarios —biblioteca municipal, instalación polideportiva, centro de salud primaria, etc. Esta coyuntura generó entre muchos de los residentes una fuerte disconformidad con el proceso de regeneración que tuvo lugar:

Nunca se ha pensado en la gente del barrio. Por ejemplo, los colegios, el centro de salud, o el polideportivo, son cosas que llevo mucho tiempo pidiendo. Cuando estábamos en negociaciones con las administraciones, con el Plan de Rehabilitación de Lavapiés, pensábamos que era la solución del barrio, pero ahora, viendo la situación, lo que se ha creado es un barrio para gente que no es del barrio. (VM4)

Como indica Pérez Quintana (2014), el carácter integral de la rehabilitación en relación con los objetivos iniciales fue pobre, en la medida en que la perspectiva social fue devaluada desde sus inicios. Al respecto, el diario *El País* publicó el día en que el Ayuntamiento de Madrid, el Gobierno regional y el Ministerio de Fomento firmaban el Convenio para la Rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés que la reforma comenzaba sin programas sociales para atajar sus problemas de marginación (Aguirre, 1997a). Tan sólo dos días después, el mismo periódico publicó que la rehabilitación de Lavapiés finalmente sí tendría un pequeño presupuesto específico para programas sociales —un 0,06% de la inversión total, valor muy inferior al recomendado por los propios técnicos encargados del proyecto—, a pesar de que la Concejalía de Urbanismo de Madrid había negado su existencia tan sólo dos días antes (Aguirre, 1997b).

La precariedad de la dimensión social del programa de regeneración tendría consecuencias importantes durante los años siguientes. Así, el Análisis de Barrios Vulnerables de 2001 identificaba de nuevo una parte significativa del barrio como “barrio vulnerable²³” de nivel bajo, debido, fundamentalmente, a la persistencia de infravivienda en el entorno. El estudio señala que la calidad general de la edificación de Lavapiés era

²³ El área definida como vulnerable en 2001 englobaba una población estimada de 13.343 habitantes y un total 9.135 viviendas.

deficiente, con edificios con más de un siglo de antigüedad y viviendas en muy malas condiciones de habitabilidad.

Sin embargo, la vulnerabilidad iba más allá de la cuestión residencial, y afectaba a otras cuestiones de índole social, demográfica, económica y subjetiva. En este caso, el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables de 2001 identificaba la concurrencia de otros problemas, tales como el envejecimiento de la población, el bajo nivel formativo de los vecinos, los altos niveles de paro y paro juvenil, la elevada concentración de población inmigrante, la carencia de equipamientos públicos y la percepción de problemas de delincuencia, suciedad y ruido.

A pesar de los problemas detectados, el análisis destacaba asimismo la existencia de varios factores que podían incidir positivamente en la regeneración del barrio. Resalta en este aspecto la presencia de numerosos equipamientos culturales y de ocio, así como la presencia de un potente tejido asociativo y vecinal —Asociación de Vecinos La Corrala, Red Lavapiés, etc.— que servía como base social de la rehabilitación. Ante la vulnerabilidad registrada, el informe concluía enfatizando la necesidad de continuar con las operaciones de rehabilitación durante los años posteriores, en un marco general de regeneración urbana del distrito Centro.

Los datos del Censo de 2001 ofrecen una imagen precisa sobre la situación del barrio en aquel momento: Las operaciones de rehabilitación se desarrollan junto a un proceso de cambio social protagonizado por la llegada masiva de población inmigrante de origen extranjero. Esta dinámica tendría dos consecuencias principales a nivel demográfico: 1) el crecimiento poblacional, y 2) el rejuvenecimiento de la estructura de edades del barrio.

De este modo, el fomento de la inmigración internacional revirtió el despoblamiento experimentado durante los años anteriores. En 2001, la población inmigrante suponía el 19,09% de la población de Lavapiés, un valor muy superior al obtenido por el resto de Madrid (7,63%) y de la Comunidad (6,75%). La principal característica de este grupo de población eran su perfil joven (30,17 años), cuestión que contrastaba con el perfil envejecido de la población de nacionalidad española (45,8). En

cuanto al lugar de origen, los inmigrantes del barrio en 2001 procedían fundamentalmente de América (59, 24%), África (15,07) y Asia (12,97).

El fenómeno migratorio se agudizó durante los años posteriores. La llegada masiva de inmigrantes durante los primeros años del siglo XXI motivó a que el contingente de población extranjera pasara de representar un fenómeno residual a principios de los años noventa, a suponer el 35% de la población de Embajadores en 2006. La acelerada transformación sociodemográfica del barrio conllevó además su resignificación simbólica. Tras haber sido un barrio castizo de clases trabajadoras en el siglo XIX, y un barrio degradado y deprimido durante gran parte del XX, Lavapiés se constituyó con su penúltima transformación en uno de los barrios más plurinacionales de toda España, factor que le dotó de un marcado carácter multicultural que se mantiene en la actualidad.

El perfil joven de la población inmigrante y el incremento de la tasa de natalidad revirtieron el proceso de envejecimiento ocurrido en años anteriores (véase Figura 49). El Censo de 2001 revela que la edad media del barrio se situaba en 2001 en 42,82 años, por 41,39 para el conjunto de Madrid (véase Tabla 32).

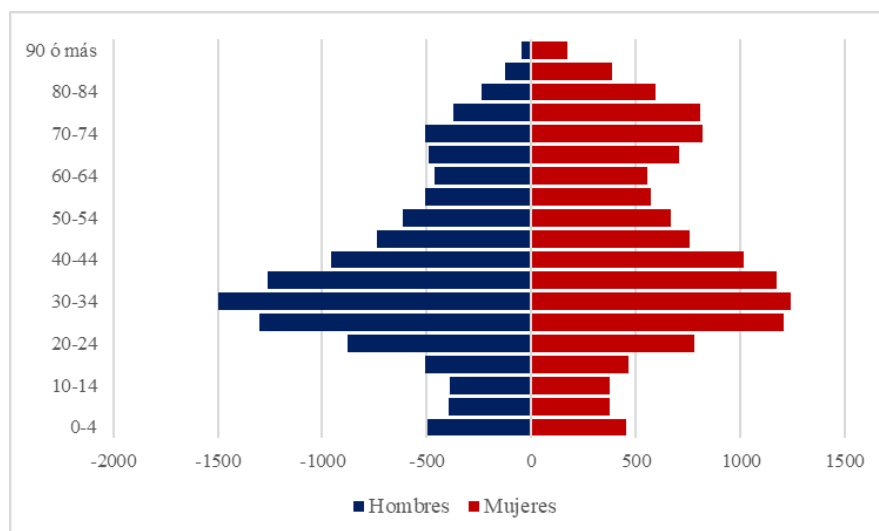
Tabla 32. Población de Lavapiés, distrito Centro y Madrid por grupos de edad (en %) en 2001

	<15 años	15-29	30-44	45-64	65-79	≥ 80	Edad media
Lavapiés	9,6	20,66	28,44	19,82	15,27	6,21	42,82
Centro	9,18	20,11	28,31	21,18	14,85	6,37	43,17
Madrid	12,32	21,23	24,35	22,81	14,89	4,4	41,39

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001.

Entre la población española destacaba cuantitativamente el peso relativo de los hogares formados por mujeres de más de 65 años que vivían solas (12,9% de los hogares). Como apunta Cañedo (2009), muchas de estas mujeres requerían de la asistencia social para el desarrollo de las actividades más cotidianas y apenas salían a la calle. La mayor parte de los vecinos de mayor edad compartía una trayectoria vital y un sistema de valores muy similar, y mostraba mayoritariamente un discurso de disconformidad con el cambio sociodemográfico que tuvo lugar en el barrio.

Figura 49. Pirámide de población de Lavapiés por grupos quinquenales de edad en 2001



Fuente: elaboración propia a partir los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001.

Asimismo, la instalación de nuevos equipamientos e infraestructuras de ocio y cultura estimuló, desde los años noventa, la llegada de nuevos hogares jóvenes de clase media y alto nivel formativo que, atraídos por la renovada centralidad del centro, se asentaron en el entorno en esa época. Ello provocó el incremento del nivel formativo general de los vecinos, uno de los principales problemas identificados por el Análisis de Barrios Vulnerables en 1991. Pese a que éste aún permanecía por debajo del nivel medio de la ciudad, los nuevos vecinos del barrio destacaban por su elevado capital cultural (véase Tabla 33).

Tabla 33. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en Lavapiés, Centro y Madrid en 2001

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores
Lavapiés	2,08	13,31	20,56	41,28	22,77
Migrantes Lavapiés	1,53	6,68	13,51	46,24	32,04
Centro	1,45	9,83	18,13	41,27	29,32
Madrid	1,87	11,58	18,41	42,4	25,74

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001.

De otra parte, los datos ofrecidos por el Censo mostraban la preponderancia de los trabajadores cualificados y no cualificados del sector servicios, dentro de una gran pluralidad de ocupaciones similar a la del centro o Madrid (véase Tabla 34). Esta tendencia, común para el resto del distrito Centro, reflejaba la constitución del centro

histórico como un espacio urbano polarizado, caracterizado entonces por albergar una alta proporción de población de perfiles educativos y profesionales elevados, si bien alojaba al mismo tiempo una presencia relevante de desempleados y empleados de baja cualificación.

Tabla 34. Población ocupada de 16 años o más (en %) de Lavapiés, Centro y Madrid en 2001 por categoría profesional

Categoría profesional	Lavapiés	Centro	Madrid
Fuerzas armadas	0,36	0,44	0,72
Dirección de las empresas y de las Administraciones públicas	7,08	8,75	8,92
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	20,18	24,55	20,75
Técnicos y profesionales de apoyo	12,96	13,98	15,65
Empleados de tipo administrativo	11,21	11,05	13
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	18,86	17,07	14,22
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	0,49	0,41	0,39
Artisanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería	9,06	7,12	9,53
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	3,67	3,14	5,29
Trabajadores no cualificados	16,13	13,49	11,55

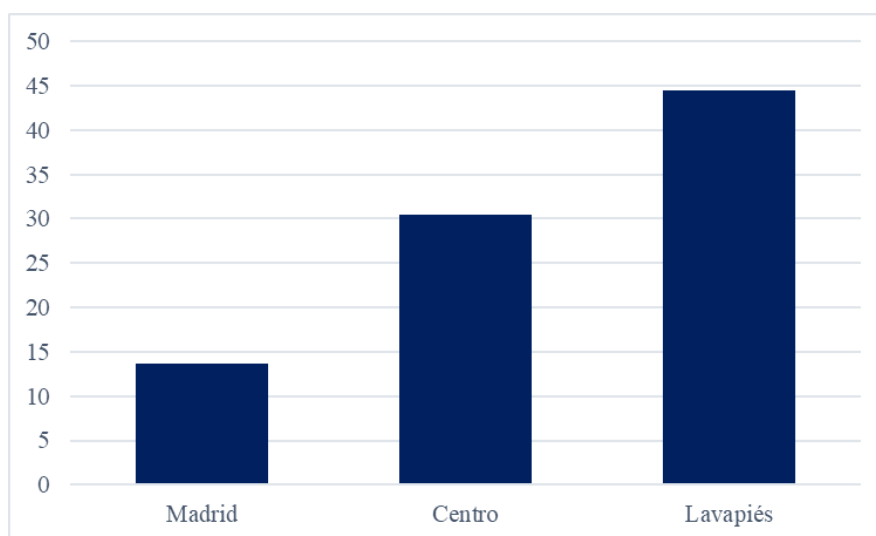
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001.

La preminencia de los trabajadores cualificados y no cualificados del sector servicios y la escasa relevancia de las categorías intermedias del sector industrial remarcaban la existencia de una estructura ocupacional polarizada. En este caso, el elevado peso de los trabajadores no cualificados en 2001 demuestra que, pese a que en ese momento empezaban a encontrarse algunas características de gentrificación, el proceso se encontraba entonces en un estadio inicial —no hay desplazamiento estadísticamente significativo y, junto a los titulados superiores, se incorporan también inmigrantes extranjeros procedentes de países empobrecidos.

El Censo aporta más datos interesantes para evaluar cuál es la realidad del barrio en 2001. En primer lugar, Lavapiés destacaba por el pequeño tamaño de sus viviendas, siendo las más comunes el grupo de inmuebles que contaba con unas dimensiones entre 30 y 45m² —26,41% de las viviendas totales, para una superficie útil media de 62,28m². La presencia de la vivienda en régimen de alquiler (35,78%) es, en la línea de lo registrado por el resto del centro histórico (35,96), muy superior a la registrada por el conjunto de Madrid (16,52%).

La vulnerabilidad residencial observada por el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables se acredita al observar la antigüedad y mal estado de los edificios (véase Figura 50). El 43,5% de las viviendas principales del barrio habían sido construidas antes de 1900. A esto se unía el mal estado de conservación de los inmuebles, encontrándose el 44,5% de los edificios en estado ruinoso, malo o deficiente (8.257 viviendas). Además, el 66,36% de las viviendas presentaba problemas de accesibilidad al carecer de ascensor.

Figura 50. Infravivienda (en %) en Madrid, Centro y Lavapiés en 2001



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

En cuanto a las características de los hogares, se observa el significativo peso de los hogares unipersonales formados por un adulto de entre 16 y 64 años, así como los formados por una mujer de más de 65 años. El gran peso de los hogares motivaba que el tamaño medio del hogar del barrio fuera muy bajo —1,45 por 2,13 para el conjunto de Madrid— (véase Tabla 35).

Tabla 35. Superficie media de las viviendas (m²), vivienda en régimen de alquiler y vivienda vacía (en %) y tamaño medio del hogar (personas) en Lavapiés, distrito Centro y Madrid en 2001

	Superficie media	Viviendas alquiler	Vivienda vacía	Tamaño del hogar
Lavapiés	62,28	35,78	22,64	1,45
Centro	72,75	35,96	23,85	1,37
Madrid	80,96	16,52	12,94	2,13

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001.

Pese a que los problemas de infravivienda persistieron tras esta primera etapa, los resultados de la intervención mejoraron la situación urbanística del barrio. Destacan en

este aspecto la renovación y mejora de la red de infraestructuras de la zona, la rehabilitación e incremento del espacio público existente, y la recuperación de algunos edificios y espacios emblemáticos —caso de las Escuelas Pías, Mercado de San Fernando, etc.

7.4.2 Segunda etapa (2003-2006)

La segunda etapa de la fase de regeneración de Lavapiés puede fecharse simbólicamente en 2003, con la declaración de una nueva ARI en Lavapiés. Como en la primera etapa, el grueso de las operaciones se concentró en la rehabilitación de viviendas en mal estado (véase Tabla 36). Por otro lado, las operaciones de mejora de infraestructuras y equipamientos continuaron, a la vez que se apostó por la creación y mejora del espacio público (Ayuntamiento de Madrid, 2008).

Tabla 36. Inversión pública y privada (euros) en Lavapiés, 1998-2012

	Ministerio de Vivienda	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento de Madrid	Inversión Privada	Total
Vivienda	31.461.324,2	20.788.999,49	12.884.067,49	51.858.925,56	116.953.316,8
Infraestructuras	5.884.095,49	5.607.928,56	15.421.803,52	-	26.913.827,57
Total	37.345.419,69	26.396.928,05	28.396.928,05	51.858.925,56	143.8671.44,3

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Sequera (2013).

Enmarcado en un contexto de regeneración urbana, el Ayuntamiento procedió a la aprobación de un nuevo proyecto en torno a la revitalización del centro urbano. El Plan de Acción del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda para la Revitalización del Centro Urbano (en adelante, PERCU) se concibió como un programa de intervención holístico e integral, que aspiraba a superar los planteamientos meramente urbanísticos anteriores, para conseguir cohesión e integración social, mejora ambiental, impulso económico y creación de empleo. Los objetivos principales del Plan eran: 1) la promoción del uso residencial del centro, mediante la incorporación de los jóvenes como residentes, la desaparición de infravivienda y la generación de nuevos modelos de vivienda; 2) la promoción de actividades económicas y comerciales como colaboración para fijar la residencia, y 3) la consolidación de la centralidad cultural del distrito como elemento identificativo del Centro de Madrid (Ayuntamiento de Madrid, 2004).

La ausencia de un organismo coordinador supuso uno de los principales déficits del proceso de regeneración de Lavapiés. Según Pérez Quintana (2010, pp. 73-74), un 39% de los vecinos entrevistados en su investigación señaló que el barrio había empeorado tras las operaciones de intervención, siendo los aspectos más negativos aquellos relacionados con la seguridad, la persistencia de infravivienda, el déficit de equipamientos públicos de calidad, la suciedad en las calles, la presencia de población inmigrante y la paulatina desaparición del comercio de proximidad autóctono. En esta línea, algunos de los discursos recogidos en este trabajo muestran la insatisfacción de los vecinos con el proceso de regeneración ocurrido:

Entro Gallardón de alcalde en esos momentos y decidió hacer el Plan de Rehabilitación de Lavapiés. Entonces, empezaron a remodelar las viviendas y ahí empezó la gentrificación de Lavapiés. Es el inicio porque hubo muchas viviendas que fueron adjudicadas a la EMVS, porque había comunidades que no podrían asumir ese tipo de gastos. Había comunidades que no podían asumir los gastos y que hicieron, vender esas viviendas a un precio muy barato. Que lo compraron quiénes, los especuladores. Porque eso es la gentrificación. La gentrificación es que yo devalúo un barrio, lo compro barato para luego revalorizarlo. Eso fue lo que hizo Gallardón. Lo hizo muy bien, de una manera muy lenta y silenciosa. (VM1)

En definitiva, la persistencia de problemas sociales importantes y la minusvaloración de las ideas propuestas por técnicos y sociedad civil generaron una profunda disconformidad con el proceso de regeneración acaecido. A ello se unió la instalación masiva de nuevos organismos e instituciones de alta cultura, dinámica que fomentó la percepción de que la Administración promovió intencionadamente la gentrificación del barrio:

El proceso de rehabilitación pública no se ha aprovechado para incrementar suficientemente el equipamiento colectivo base —escuelas, centros de salud, culturales, asistenciales, etc.—, ni se ha erradicado la infravivienda mediante la construcción de vivienda social y de calidad. Por el contrario, los presupuestos para esta rehabilitación han subvencionado la mejora de viviendas privadas. Asimismo, se ha fomentado la aparición, construcción y mejora de grandes equipamientos de manera rápida y efectiva: catorce edificaciones de alta cultura que han hecho de este barrio un enclave estratégico en Madrid, y en toda España, para el desarrollo de una economía cultural y del conocimiento. (Sequera, 2013, p. 6)

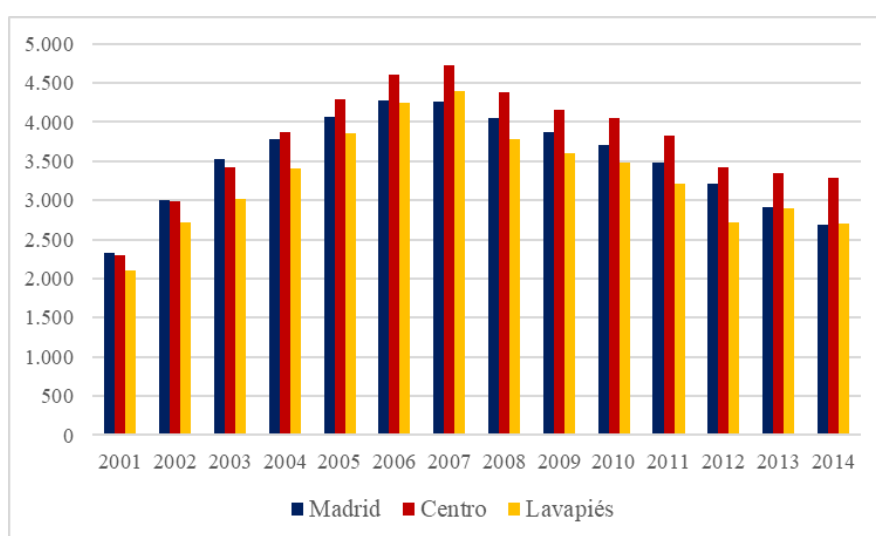
7.5 Mercantilización (2006 – Actualidad)

El proceso de transformación se culminó con la gentrificación del barrio. La etapa final del proceso se inició tímidamente en los inicios de siglo, intensificándose desde 2006, momento en el que el precio de la vivienda del barrio ya se equiparaba con el del conjunto de la ciudad. La emergencia de la crisis económica de 2008 interrumpió la dinámica alcista hasta 2014, momento en el que el proceso de gentrificación volvió a reactivarse, incentivado ahora por el avance de otras tendencias interrelacionadas —fin de renta antigua, incremento de población inmigrante procedente de rentas avanzadas, turistificación del centro, etc.

7.5.1 Primera etapa (2006-2014)

Las operaciones de rehabilitación se enmarcaron en un contexto de desarrollo económico y revalorización residencial que incrementaron el precio de la vivienda de Madrid desde 2001. Pese a que las viviendas de Lavapiés continuaron siendo más baratas que en otras zonas del Centro, la dinámica alcista provocó que el valor de los inmuebles del barrio se equiparara con los del resto de la ciudad en 2006. El estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 dio lugar a un nuevo período de crisis económica caracterizado por la fuerte depreciación de las viviendas (véase Figura 51).

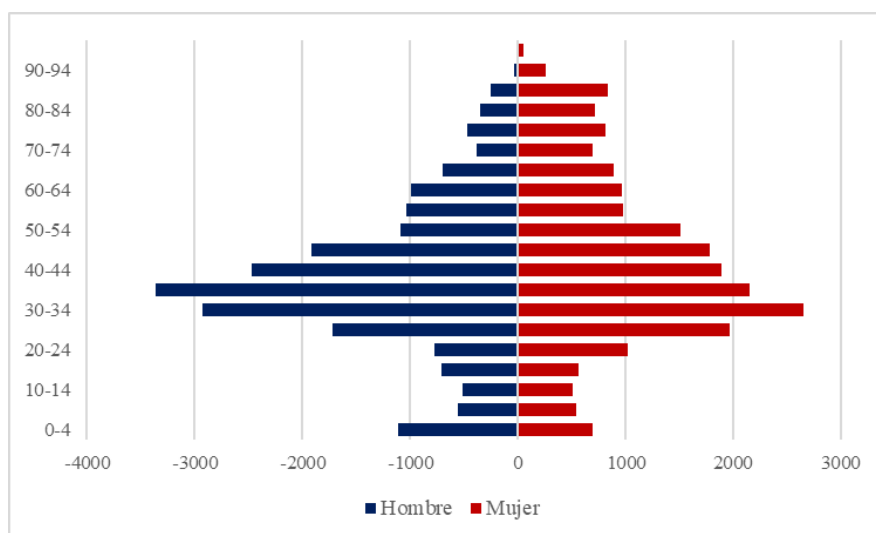
Figura 51. Precio de la vivienda (€/m²) de segunda mano de Madrid, distrito Centro y Lavapiés, 2001 - 2014



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de www.idealista.com

Pese a que la crisis afectó intensamente a Lavapiés, los efectos de la inmigración y las operaciones de intervención desarrolladas durante la época expansiva se hicieron sentir en las características sociodemográficas del barrio. Así, Embajadores creció demográficamente hasta los 42.880 habitantes en 2011, debido fundamentalmente al avance de los grupos de población inmigrante de origen extranjero. En paralelo, el peso relativo de las mujeres de mayor edad sobre la estructura poblacional del barrio descendió significativamente respecto a 2001 (véase Figura 52).

Figura 52. Pirámide de Población de Lavapiés por grupos quinquenales de edad en 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

La edad media de los residentes de Lavapiés (42,33) se situó ligeramente por debajo de la registrada por el conjunto del distrito Centro (42,71) y Madrid (42,82) (véase Tabla 37). El proceso de rejuvenecimiento fue debido a la significativa presencia de población inmigrante joven en el barrio (33,43 años de media). A pesar de que el colectivo inmigrante descendió continuamente desde 2006, debido al efecto combinado de gentrificación y crisis económica, continuaba siendo un sector poblacional muy importante en Lavapiés en 2011 (26,83%).

Tabla 37. Población de Lavapiés, distrito Centro y Madrid por grupos de edad en 2011

	<15 años	15-29	30-44	45-64	65-79	≥80	Edad media
Lavapiés	9,17	15,72	36,08	23,98	9,2	5,87	42,33
Centro	9,19	16,02	34,24	25,08	9,72	5,76	42,71
Madrid	13,62	15,83	25,95	25,29	13,26	6,05	42,82

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

El tamaño medio de los hogares de Lavapiés se situó en 1,9 personas por hogar, cifra superior a la registrada diez años antes (1,45). El aumento de población inmigrante, el descenso del peso relativo de hogares unipersonales mayores y el encarecimiento de la vivienda incitaron una dinámica que se propagó por el resto del Centro (1,92) y Madrid (2,41). Por tipo de hogar, sobresalían los hogares unipersonales de hombres y mujeres menores de 65 años (19,39% y 16,47% respectivamente), así como los hogares formados por parejas sin hijos (19,88%).

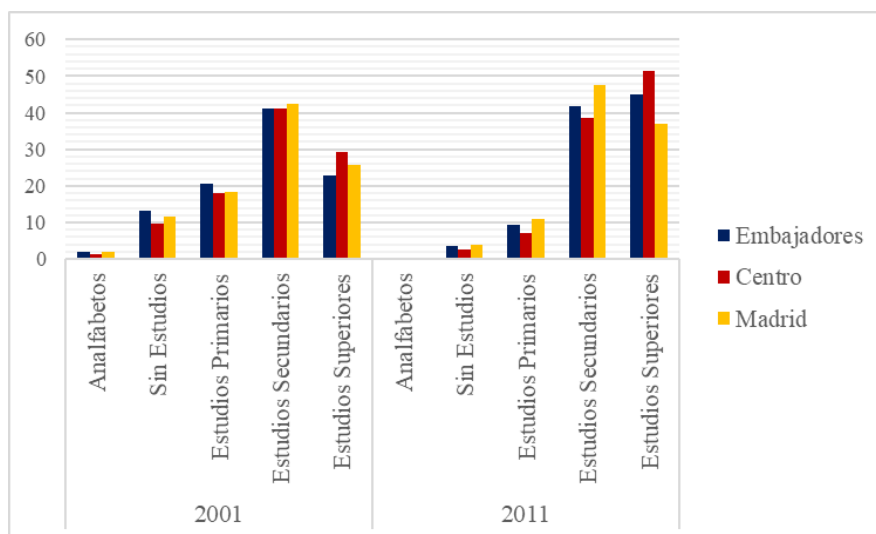
El avance de las operaciones de rehabilitación del espacio incitó la llegada de nuevos residentes de clase media y alto capital cultural. Por lo que hace al ámbito educativo, el avance experimentado se acreditaba al observar que un 39,89% de los vecinos de Embajadores de 25 o más años contaba con estudios superiores en 2011 (véase Tabla 38).

Tabla 38. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en Lavapiés, Centro y Madrid en 2011

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores
Lavapiés	0,96	6	12,07	41,07	39,89
Centro	0,65	4,43	9,31	38,71	46,89
Madrid	1,09	7,16	11,65	44,78	35,32

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

Figura 53. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en Lavapiés, Centro y Madrid en 2001 - 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 2001 y 2011.

Si se compran los datos de los censos de 2001 y 2011, el progreso académico de los vecinos de Embajadores se refleja en el avance de los titulados superiores. Este colectivo avanzó más de veinte puntos porcentuales a lo largo de la década comprendida entre los censos, una tasa de crecimiento muy superior a la registrada por el conjunto de la ciudad de Madrid. En paralelo, la población sin estudios o con sólo estudios primarios se redujo en más de la mitad durante este período (véase Figura 53).

Los buenos resultados obtenidos en el ámbito formativo se reproducían en el entorno laboral. De este modo, las categorías ocupacionales más altas se incrementaron para equipararse a los niveles del Centro y Madrid (véase Tabla 39). Esta circunstancia, unida al progreso académico de los vecinos, respalda la hipótesis de la transformación del barrio en aquella época en un espacio de atracción de grupos de población de estratos socioeconómicos elevados.

Tabla 39. Población ocupada de 16 años o más (en %) de Lavapiés, Centro y Madrid en 2011 por categoría profesional

Categoría profesional	Lavapiés	Centro	Madrid
Fuerzas armadas	0,16	0,31	0,71
Dirección de las empresas y de las Administraciones públicas	5,04	7,4	7,39
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	29,43	31,12	25,21
Técnicos y profesionales de apoyo	12,86	13,67	13,86
Empleados de tipo administrativo	15,07	13,68	16,71
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	18,73	18,24	16,68
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	0,47	0,51	0,47
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería	4,19	3,82	6,02
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	3,65	3,12	3,72
Trabajadores no cualificados	10,41	8,14	9,23

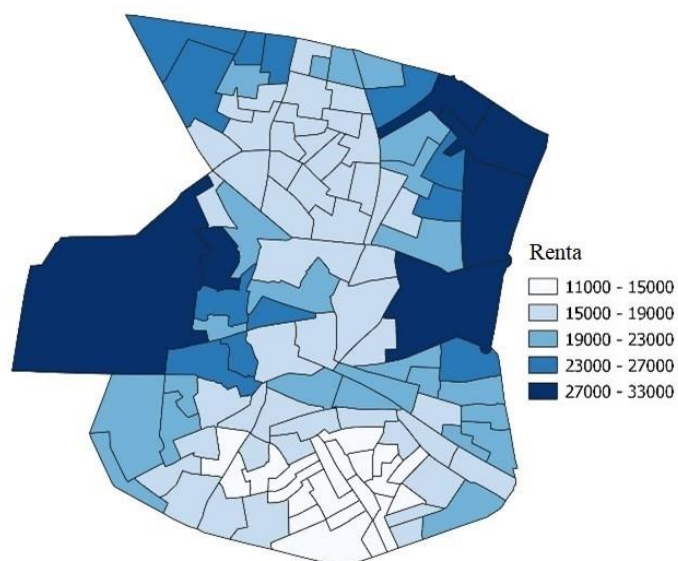
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

Una visión conjunta de los espacios educativo y laboral remarca la influencia de las nuevas clases medias en la gentrificación de los centros urbanos. El perfil característico de los pioneros de la gentrificación del Centro en Madrid era el de una población relativamente joven, de alto nivel formativo y empleada en trabajos muy cualificados del sector servicios. En paralelo, el peso relativo de los empleos no cualificados en Lavapiés y el Centro descendió a lo largo de la década, siendo ocupados

principalmente por inmigrantes de origen extranjero. En este sentido, los datos del Censo revelaban que los principales espacios laborales de los extranjeros de Lavapiés en 2011 eran la hostelería, el comercio, el trabajo doméstico y la limpieza²⁴.

La polarización sociolaboral antes comentada ha provocado que Lavapiés aparezca actualmente como un territorio polarizado —Coeficiente de Gini de 0,376 en 2019— y precario —menor nivel de renta media por persona y hogar del Centro entre 2015 y 2020— en comparación con el resto de los barrios del distrito Centro (véase Figura 54). Pese a que se constataba el fuerte avance de los profesionales cualificados desde 2001, la permanencia de los grupos de ingresos bajos en el barrio evidencia la existencia de un proceso de gentrificación incompleto y parcial, muy alejado del proceso ocurrido en otros barrios del centro histórico, como Chueca (Checa-Artasu, 2011; Renaud, 2013) o Malasaña (Justo, 2011; Sorando y Ardura, 2016).

Figura 54. Renta media por persona distrito Centro 2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE).

El Censo de 2011 también ofrecía datos importantes en torno a la evolución del parque de viviendas del barrio. En primer lugar, se observaba en 2011 que las viviendas vacías disminuyeron respecto a 2001, si bien seguían siendo significativas en comparación con lo observado en el resto del municipio (véase Tabla 40). Por otro lado,

²⁴ Sin embargo, se encuentran diferencias sustantivas si se desagrega a la población extranjera por lugar de procedencia: mientras la mayoría de los extranjeros del sur global tendía a concentrarse en empleos de baja cualificación del sector servicios, los inmigrantes procedentes de economías avanzadas —UE15 y Norteamérica— ocupaban mayoritariamente las posiciones sociolaborales medias y altas.

pese a que el estado de los alojamientos era mayoritariamente bueno, un 17,76% de las viviendas de Embajadores continuaba en estado malo o deficiente en aquel momento.

Tabla 40. Viviendas principales, secundarias, vacías y en régimen de alquiler (en %), tamaño medio del hogar y superficie media por ocupante en Lavapiés, distrito Centro y Madrid en 2011

	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Viviendas alquiler	Tamaño hogar	Superficie ocupante
Lavapiés	78,4	5,13	16,46	40,07	2	31,41
Centro	81,22	5,87	12,91	39,55	1,92	36,12
Madrid	86,26	3,74	10	20	2,39	34

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2011.

En cuanto al modo de tenencia, la vivienda en régimen de alquiler seguía siendo muy importante (40,07%). En este escenario, aunque la mayoría de los alquileres del barrio estaba dentro del marco de la Ley de Arrendamientos de 1994, aún quedaban contratos de renta antigua. Esta situación daría lugar, según Pérez Quintana (2010, pp. 288-290), a la aparición de actuaciones de *mobbing* y acoso inmobiliario por parte de los propietarios del suelo que, con la intención de deshacerse de los antiguos vecinos, abandonaron el mantenimiento de los inmuebles, a fin de que terminaran por ser declarados en ruina. La persistencia de infravivienda y la aparición de este tipo de situaciones consolidó la sensación de que la rehabilitación había sido negativa para muchos vecinos.

Como consecuencia del mal estado de muchas viviendas, una parte sustantiva del barrio seguía siendo definido como “barrio vulnerable” de nivel bajo en 2011²⁵. Los problemas más relevantes en ese momento giraban en torno a la dimensión residencial de la vulnerabilidad, particularmente la antigüedad y mal estado de conservación de las viviendas. Muchas viviendas carecían de calefacción (41,83%) y ascensor (54,61%), lo que daba lugar a problemas de accesibilidad en la gran mayoría de inmuebles (90,81%).

En otro orden, en 2011 tuvo lugar la aprobación del Proyecto de Madrid Centro (en adelante, PMC). Siguiendo la tesis de la *ciudad creativa*, el nuevo programa se encomendó a “poner en valor el capital social, económico, espacial y simbólico del Centro de Madrid”, con el objetivo de “hacer del Centro de Madrid un referente internacional de

²⁵ El área definida como vulnerable incluía en 2011 un total de 15.125 personas y 9.570 viviendas.

la cultura, proyectando su potencial creativo fuera de nuestras fronteras” (Ayuntamiento de Madrid, 2011). El Plan adoptó como estrategia la puesta en valor del capital social, económico, espacial y simbólico del centro de Madrid, remarcando la necesidad de incentivar la implantación de actividades científicas, culturales y artísticas innovadoras en el centro histórico.

En este contexto, las actuaciones públicas y privadas efectuadas sobre Lavapiés convirtieron al barrio en el espacio con mayor densidad de instituciones culturales de toda España (Sequera, 2013, p. 179). Esto intervino en el espacio social, en el consumo y en los estilos de vida y, por supuesto, en la gentrificación del barrio. Las transformaciones físicas y simbólicas del espacio urbano se encaminaron a la atracción de nuevos vecinos de estratos socioeconómicos altos. A su vez, al ser una estrategia de atracción de flujos internacionales, no sólo fueron las clases medias locales las que fueron atraídas hacia estas zonas, sino también los capitales y turistas de otras zonas de España y el mundo, tal y como señalaron algunos de los actores políticos entrevistados en la investigación:

En una ciudad tienes que diversificar la actividad, tienes que generar polos de actividad. Sin embargo, Madrid ha apostado por lo contrario. El centro para el ocio, el norte para el trabajo y el sur para residencia, fundamentalmente de las clases trabajadoras ... Y ese es el modelo que tiene Madrid. Entonces, en ese modelo de la Milla de Oro, los museos son un ingrediente más. Todo se concentra en torno a la Milla de Oro y la Milla de Oro está cerca de Lavapiés. Entonces se sitúan los museos cerca de Lavapiés por la coyuntura de la situación urbana de Lavapiés, no porque nadie haya pensado en el residente de Lavapiés, ni del centro, ni nada por el estilo. (LPM1)

Junto a la transformación simbólica del entorno, un aspecto clave en el proceso de gentrificación del centro de Madrid fue la articulación de un discurso político-mediático que denunció la inseguridad en algunas zonas y barrios de la ciudad (Ávila y García, 2021). En palabras de la exalcaldesa de Madrid, era necesario un “ambicioso plan de seguridad para el turismo de compras”, con el objetivo de “incrementar los ingresos procedentes de la actividad de ocio y compras en Madrid, permitiendo que pasear por las zonas comerciales del centro de la ciudad sea una actividad placentera que logre que todos los visitantes disfruten de las innumerables ofertas que los diferentes comercios, restaurantes, bares y centros culturales ponen a su disposición” (ABC, 2014). Con este fin, fueron aprobados el Plan de Seguridad de Madrid en 2007 y el Plan Integral de Mejora

de la Seguridad y la Convivencia del Barrio de Lavapiés de Madrid en 2012 (en adelante, Plan de Seguridad de Lavapiés).

Como se ha apuntado, España recibió desde mediados de los años noventa una gran afluencia de inmigrantes de origen extranjero. Madrid fue uno de los principales destinos en esta dinámica y el distrito Centro era un lugar destacado en la localización de las primeras oleadas de inmigrantes. Los inmigrantes se alojaron en un primer período en el centro histórico debido a la oferta de viviendas en alquiler, añadiendo diversidad al proceso de desigualdad social metropolitano (Leal y Domínguez, 2008)

Sin embargo, años más tarde comenzó a darse un cambio, debido tanto a la saturación del mercado de viviendas asequibles en alquiler, como a un cambio en las estrategias residenciales de las clases medias. Como advierte Ruiz (2014), se desarrolló en esa etapa una construcción discursiva que describía Lavapiés como un gueto marginal y demandante de intervención. Esta coyuntura tuvo como resultado la instalación, en 2010, de 48 cámaras de videovigilancia distribuidas en el área de Lavapiés, sumadas a la fuerte presencia de las fuerzas de orden público en el entorno. El Ayuntamiento celebró la instalación de la red de videovigilancia en el barrio, ya que su carácter disuasorio permitiría “fortalecer la imagen de la ciudad y mejorar la acogida que Madrid brinda a sus visitantes. Lavapiés forma parte del corazón de la ciudad y con esta actuación se convertirá en un punto de interés de cara al turismo” (Ayuntamiento de Madrid, 2009).

En este marco, el Plan de Seguridad de Lavapiés (Ayuntamiento de Madrid, 2012) fue una respuesta a la “demanda de seguridad en el barrio” El Plan establecía cuatro objetivos básicos: 1) mejorar la seguridad ciudadana mediante el incremento de la vigilancia a pie y motorizada, tanto a cargo de agentes uniformados como de paisano; 2) potenciar la participación ciudadana para definir las actuaciones necesarias de cara a prevenir que se cometan actos delictivos; 3) impulsar la revitalización del barrio de Lavapiés, mediante iniciativas que no sólo deben incluir medidas para la rehabilitación arquitectónica, sino también para la mejora de la integración social y la dinamización económica, y 4) efectuar modificaciones normativas que permitan hacer frente a actividades generadoras de altos niveles de inseguridad ciudadana.

Con este fin, la Delegación del Gobierno de Madrid propuso la inclusión en la nueva Ley de Seguridad Ciudadana de comportamientos tales como “mendicidad agresiva, ocupación de inmuebles, ingesta de bebidas alcohólicas en zonas públicas, almacenamiento y distribución ilegal de bebidas alcohólicas y cortes de tráfico” (Ayuntamiento de Madrid, 2012, p. 5). A pesar de que el texto reconocía explícitamente que no existía en el barrio de Lavapiés un problema de criminalidad específico, las circunstancias que daban origen al programa se justificaban, según el documento, debido a la existencia de actividades delictivas protagonizadas por “jóvenes antisistema” —okupas y movimiento 15M— y “traficantes de droga de raza negra” (p.10).

Se trató así de incentivar la prevalencia de determinados sujetos y prácticas sociales, al tiempo que se excluían los grupos y comportamientos “no deseados”. Se instauraba así un nuevo modelo de políticas urbanas que, contando con la complicidad de una parte significativa de los vecinos, fomentó el desplazamiento de ciertos grupos y prácticas sociales del espacio urbano. Esta dinámica se corrobora en el caso de Lavapiés, al observar que una buena parte de las asociaciones vecinales tradicionales, así como de los comerciantes del barrio, participaron en la elaboración del Plan de Seguridad.

Un ejemplo de la represión que sufrieron los grupos minoritarios a partir de entonces fue el acoso sufrido por la población inmigrante. Con el desarrollo del programa de Presencia Policial Permanente de 2012, la Delegación de Gobierno anunció, al mes de su constitución, que “el Plan de Presencia Permanente y los dispositivos especiales de prevención de los delitos más habituales han supuesto 80 detenciones en julio por delitos contra la salud pública, reclamaciones judiciales, infracciones de la Ley de Extranjería, y otras infracciones penales” (Europa Press, 2012). Es decir, se equipararon las infracciones de la Ley de Extranjería con los delitos penales, cuando las primeras son infracciones administrativas, penalmente irrelevantes. En esta línea, el Sindicato Unificado de Policía (SUP) denunció en 2012 que los agentes recibían órdenes verbales y presiones para realizar detenciones indiscriminadas de extranjeros por estancia ilegal (El País, 2012).

En paralelo, la gentrificación del centro fue espoleada por la entrada de capitales internacionales en el mercado inmobiliario madrileño. Esta dinámica fue incitada por la acción de los gobiernos autonómico y municipal —ambos del PP— que, enmarcados en una lógica de política neoliberal, en 2013 adjudicaron una importante cantidad de

vivienda pública a fondos de inversión internacionales como Blackstone o Goldman Sachs-Azora. Tras años de recursos y reclamaciones por parte de los inquilinos, ambas operaciones serían condenadas judicialmente por su ilegalidad en 2018 (Caballero, 2018; Rincón y Mateo, 2019).

Figura 55. *Calle Ave María*



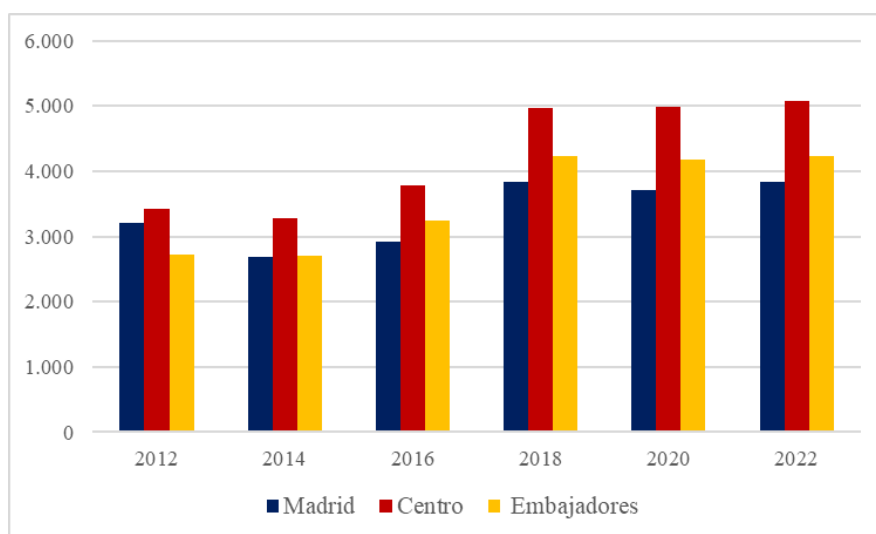
Fuente: Quijada (2021).

7.5.2 Segunda etapa (2014-actualidad)

El fin de la crisis y el inicio de un nuevo período de crecimiento económico incitarían el reinicio de la gentrificación de Lavapiés. Junto a la emergencia de un contexto económico favorable, tres factores estimularon la reactivación del proceso: 1) el fin de la moratoria de veinte años para los alquileres de renta antigua; 2) el afianzamiento de la gentrificación en otras zonas del centro y la ciudad, y 3) la turistificación del centro histórico madrileño.

La desaparición de los alquileres de viviendas de renta antigua impulsó el encarecimiento de la vivienda en la ciudad y, especialmente, en el distrito Centro (véase Figura 56 y Tabla 41). Esta tendencia sólo se vio paralizada coyunturalmente por la expansión de la pandemia de la Covid-19 en 2020, reiniciándose rápidamente a medida que la situación sociosanitaria mejoró y las restricciones a la actividad y la movilidad desaparecieron. En el caso de Lavapiés, el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación provocó que el precio del parque de viviendas del barrio supere claramente los valores registrados por el conjunto de Madrid desde 2016.

Figura 56. Precio de la vivienda (€/m²) de segunda mano de Madrid, distrito Centro y Lavapiés, 2012-2022



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de www.idealista.com

Tabla 41. Precio de la vivienda (€/m²) de alquiler de Madrid y distrito Centro, 2008 - 2022

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Madrid	13,5	12,6	11,8	11,3	12,8	15,3	16,1	15,2
Centro	17,6	15,5	14,3	13,5	15,7	18,4	16,6	18,4

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de www.idealista.com

El fin de la renta antigua y el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación tendrían efectos notables sobre el tejido social y comercial del barrio. En lo que atañe al espacio productivo, se produjo en esta etapa la desaparición de muchos de los comercios tradicionales del barrio, así como la reducción de la variedad de negocios establecidos. En paralelo, los vecinos entrevistados advierten el fuerte crecimiento de la oferta de servicios relacionados con el ocio, la hostelería y el turismo:

Mira, en el barrio de Lavapiés no hay mercerías, no hay arreglo de calzado, no hay servicio... El pequeño comercio de proximidad ha desaparecido. Te obligan, sí o sí, a ir a una gran superficie ... No te abren para hacer una zapatería, una mercería, una tienda de tejidos... Cosas que yo necesito en el día a día. Una droguería. Te hablo de comercio que no hay en Lavapiés. Y todo eso lo hemos perdido. (VM2)

¿Cómo es posible que en el barrio de Embajadores haya dos supermercados abiertos veinticuatro horas al día? Eso no está hecho para el vecino. Por lo menos a mí no se me ha ocurrido nunca ir por la noche a comprar fruta o verdura, o una cerveza, o a por un bote de lejía. Eso está hecho para los turistas. Están convirtiendo el barrio en un parque temático para turistas. (VM4)

Por otro lado, el fin de la crisis y el inicio de una nueva fase de crecimiento económico agudizaron la gentrificación de otras zonas del centro, caso de Chueca o Malasaña. El encarecimiento de la vivienda en estas zonas provocó el desplazamiento de muchos de los vecinos a otras zonas aledañas, entre las que se encuentra Lavapiés. Esta dinámica impulsó el avance de la gentrificación en el barrio, al incitar nuevos movimientos de población en el conjunto del distrito:

La presión urbanística, no sólo de madrileños, sino de gente que quiere invertir en Madrid desde otros puntos, se ha hecho muy grande. Bueno, pues después de Malasaña, Chueca y Las Letras, pues le ha llegado el turno de Lavapiés. Es el último barrio que se ha incorporado a la gentrificación. (EGM1)

Un ejemplo paradigmático de la llegada de nuevos grupos de población desde otras zonas del centro es el desplazamiento de una parte significativa del colectivo LGTBI —Lesbianas, Gais, Transexuales, Bisexuales e Intersexuales— desde la zona de Chueca. Este es el caso de muchas lesbianas que, como consecuencia de la brecha salarial de género existente entre hombres y mujeres, llegaron al barrio, al no poder hacer frente al elevado precio de la vivienda de Chueca (Elpidio, 2016; Hervás, 2012). Este proceso acrecentó aún más la diversidad de Lavapiés, trascendiendo a su multiculturalidad para implicar también a otras cuestiones de sexo y género

El patrimonio construido —la trama urbana, las fachadas, la tipología de la corrala, etc.—, la concentración de organismos e instituciones de alta cultura, su agitada vida nocturna y la particular idiosincrasia de Lavapiés convirtieron el barrio en uno de los principales centros culturales, turísticos y de ocio de la ciudad Madrid. Todo ello dio lugar a que en 2018 Lavapiés fuera seleccionado por la revista Time Out como el barrio más *cool* del mundo:

Por ser el barrio con más colores de Madrid, lugar de convivencia de gente de todas partes, en el que se cuece una vida cultural popular y frenética. Al norte, la plaza Tirso de Molina, que de día es territorio de las floristas y de noche se llena de jóvenes que hacen cola para entrar en Medias Puri, club de moda del momento. Al sur, Tabacalera y La Casa Encendida, dos centros culturales enormes, como transatlánticos varados en medio de la ciudad ... Cultura, gastronomía y rincones de fiesta, una prueba viva de cómo esta ciudad se transforma, avanzando hacia el futuro sin renunciar a su pasado. (Time Out, 2018)

Por último, la gentrificación del entorno se vio incentivada por la turistificación del centro histórico madrileño. Entre los efectos generados por este proceso, Gil y Sequera (2018, p. 17) destacan: 1) el incremento de tensiones en los mercados inmobiliarios locales, causando un creciente desplazamiento espacial de ciertas capas de la población; 2) la desposesión simbólica y material de los vecinos provocada por la rápida turistificación de sus barrios; 3) la creciente marginalización de presencias, prácticas y consumos “no deseados”, mediante políticas gubernamentales de tolerancia-cero; 4) la promoción de nuevas formas de ocio hedonista, mercantilizado y juvenil durante las horas nocturnas, lo que genera tensiones en la convivencia dentro de la comunidad; 5) la desaparición de la tradicional venta al por menor y la manufactura, reemplazadas por negocios orientados al turismo, y 6) la relación entre “turistificación urbana”, las crisis de vivienda y otros procesos urbanos como la gentrificación.

Como en otras ciudades del entorno europeo, el avance de la turistificación en Madrid obedece principalmente al rápido crecimiento de las VUT, modalidad que se incrementó sustancialmente entre 2016 y 2021 (véase Tabla 42). Las VUT de Madrid se concentran geográficamente en el distrito Centro, entorno en el que el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid contabiliza un total de 7.177 alojamientos (61,05% del total de la ciudad). En este marco, Janoschka (2018, p. 30) remarca que la proporción de las viviendas ofertadas en plataformas P2P en el distrito Centro supone más del 12% del stock total de viviendas del distrito, y alrededor del 25% de la oferta total en alquiler, un número que es clave para tener una incidencia relevante en las dinámicas del mercado inmobiliario.

Tabla 42. Establecimientos turísticos de la ciudad de Madrid y crecimiento relativo (%) 2016 - 2021

Modalidad	2016	2021	CR% 2016 -2021
Hotel	287	308	7,31
Aparthotel	10	12	20
Hostal	303	302	-0,33
Pensión	431	367	-14,85
Apartamento turístico	85	122	43,53
Vivienda uso turístico	2.191	11.142	408,53

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Establecimientos Turísticos de Madrid.

Como ocurre en el resto del distrito Centro (64,1%) y Madrid (54,6%), el modelo de hospedaje ofertado en Airbnb en Lavapiés en 2021 está controlado por anfitriones multipropietarios que gestionan varios anuncios en la plataforma (60,3% según el portal Inside Airbnb). Se trata, por ende, de un modelo de hospedaje comercial en el que el porcentaje de anuncios que cumple los principios de las economías colaborativas es minoritario.

La descontrolada expansión de las VUT ha sido mencionada reiteradamente, en las entrevistas realizadas, como uno de los principales problemas sociales de la ciudad de Madrid en la actualidad:

En 2013 el nicho de desarrollo que tiene España, casi el único, es el turismo. Se ha caído el ladrillo, pues el turismo. No tenemos capacidad, ni voluntad política de desarrollar un sector industrial fuerte, pensando en el largo plazo Y entonces aparece el formato este que ya se utilizaba en otros países de la vivienda turística. Que a Madrid no llega hasta al año 2013. Y a partir de ahí empieza una transformación, primero muy invisible, pero exponencial, de la vivienda del centro en viviendas turísticas. Un problema del que no se empieza a hablar hasta el año 2016. (LPM1)

El avance de la turistificación constituye la principal preocupación de la gran mayoría de los vecinos entrevistados. Se advierte una sensación generalizada de deterioro de la comunidad que dificulta la vida cotidiana de los residentes:

Yo llevo toda la vida viviendo en Lavapiés Yo no me considero una víctima. Yo soy una superviviente de la gentrificación y la turistificación. Porque la he vivido en carnes propias. Yo en el 2015 en cuestión de dos años, en 2017, me quedé sola en la comunidad de propietarios. Empezaron a vender los pisos, y empezaron a montar Airbnb ... Yo estoy sola en mi comunidad de propietarios. Soy la única propietaria que vive en el edificio permanentemente. (VM2)

Lavapiés es un sitio donde es muy difícil hacer viviendas de lujo, porque las casas son antiguas, son cutres... Hubo un Plan de rehabilitación, antes de la primera oleada de la gentrificación, que fue muy famoso, y se rehabilitaron edificios. Pero bueno, de donde no hay no se puede sacar. Entonces las viviendas siguen siendo viejas y pequeñas. Entonces esto da mucho juego a Airbnb porque permite pasar la verdadera experiencia lavapiesera, pasar un fin de semana en una Corrala. Entonces, el mercado ha sacado por ahí mucho rendimiento de unos pisos a los que no se les podía sacar tanto. Y que pueden ser bonitos para el fin de semana de viaje romántico con tus hijos, pero no tanto para vivir. (VM3)

Se ha creado un barrio para gente que no es del barrio. Las corralas, por ejemplo, han sido siempre viviendas muy pequeñas, han sido viviendas humildes de familias que no podían ir a vivir a otro sitio. Ahora han pasado a ser reclamos de fondos de inversión que nadie sabe de dónde son ... Este proceso ha afectado mucho, y muchos vecinos han tenido que marcharse del barrio desde entonces. (VM4)

Surge la cuestión de cuál es la relación que se establece entre la gentrificación y la turistificación. Se observa por parte de los vecinos una crítica mucho más vehemente hacia la turistificación, tal vez porque las dinámicas y efectos derivados del proceso frustran las expectativas de los residentes tradicionales en torno a la configuración del barrio:

Lavapiés nunca ha dejado de ser un barrio. Ahora es cuando realmente hay una amenaza seria para que esto deje de ser un barrio. Ahora nos damos cuenta de que la gentrificación no es tan mala como la turistificación. Porque la turistificación deja sin alma las ciudades. La gentrificación es verdad que es injusta, promueve la desigualdad, encarece la vivienda, expulsa a las capas más desfavorecidas... Pero de alguna manera, conserva la identidad del lugar. Conserva las viviendas, conserva el barrio. (VM6)

La gentrificación iba a un ritmo más lento, y no era tan rechazada socialmente. Cuando empezó a verse que esto iba en serio es con la turistificación, porque es cuando empezaron a verse más desahucios, subidas del alquiler y expulsión de vecinos. Fue ahí donde se vio que la cosa iba en serio. Se vio que era una cosa real que iba cambiar el barrio de una forma realmente brutal, echando a mucha gente. (VM3)

Este tipo de discursos expone algunas de las diferencias existentes entre los dos procesos. Pese a que ambos fenómenos pueden cohabitar en espacio y tiempo y presentan algunas características similares, son tendencias que responden a causas distintas, tienen impactos diferentes y en ocasiones pueden llegar a ser antagónicas, en la medida en que la turistificación de los barrios gentrificados implica a menudo el fuerte deterioro de las condiciones de vida de estos entornos —ruido, suciedad, especialización comercial, privatización y masificación del espacio público, etc. Esta situación puede a su vez favorecer, por ende, nuevos movimientos de población que expandan la gentrificación a otras zonas no abarcadas de la ciudad (Sequera, 2020).

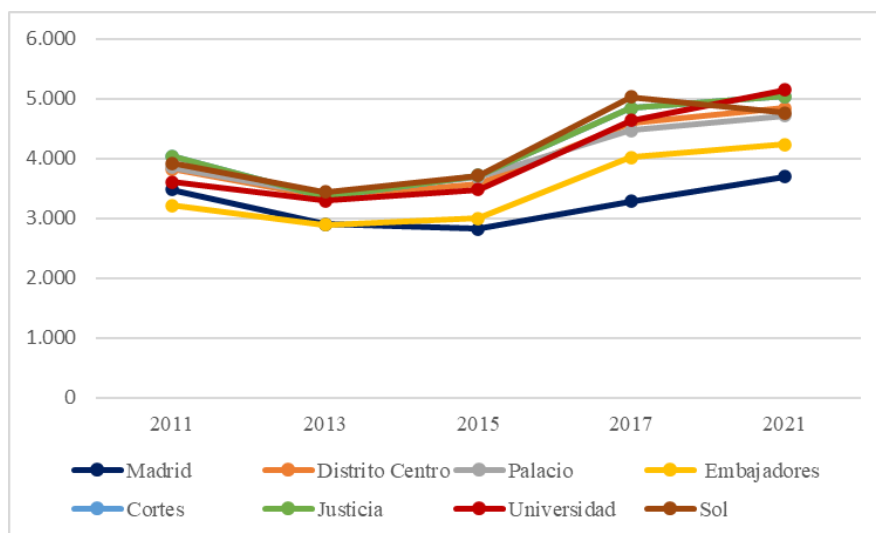
Figura 57. Calles de la Encomienda y Lavapiés



Fuente: Bosch (2021).

La interrelación de estas tendencias apuntaló el encarecimiento de las viviendas del centro histórico. Como puede observarse en la Figura 58, el precio de la vivienda se incrementó significativamente en todos los barrios del distrito Centro entre 2011 y 2021.

Figura 58. Evolución precio vivienda (€/m²) en barrios del distrito Centro y ciudad de Madrid 2011-2021

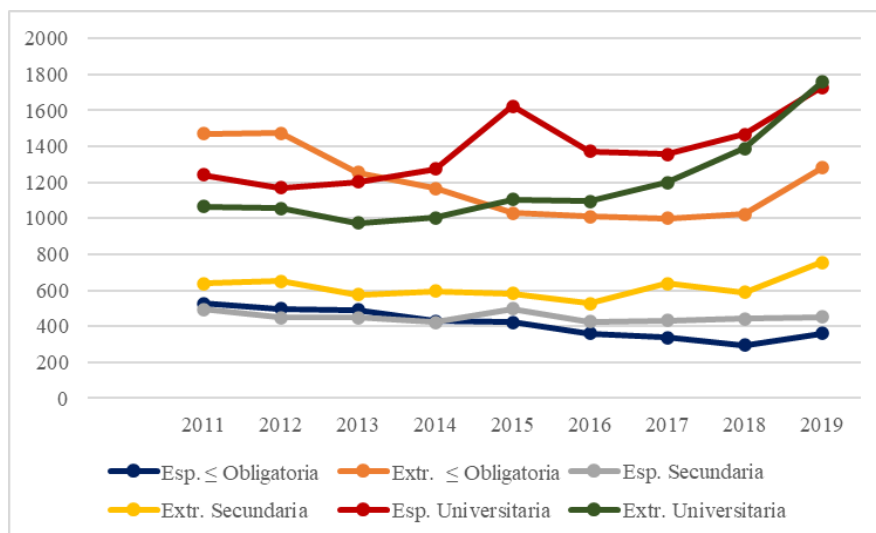


Fuente: elaboración propia a partir de los datos de idealista.com.

La revalorización del mercado inmobiliario tendría consecuencias importantes a nivel sociodemográfico. En primer lugar, la revalorización del parque residencial detuvo el crecimiento poblacional observado en años anteriores. Los efectos de la crisis económica de 2008 y el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación

provocaron que el barrio perdiera población continuadamente entre 2010 y 2015, revirtiéndose tímidamente a partir de ese momento gracias a la llegada creciente de titulados superiores de nacionalidad española y extranjera (véase Figura 59).

Figura 59. Número de llegadas al barrio de Embajadores por nacionalidad y nivel de estudios 2011 - 2019



Fuente: elaboración propia a partir de las Altas del Padrón Continuo, Ayuntamiento de Madrid. Proyecto “Cities in Movement”.

Asimismo, la dinámica alcista incitó la desaparición de muchos de los comercios tradicionales, así como la reducción de la variedad de negocios establecidos. En paralelo, se produjo un fuerte crecimiento de la oferta de servicios relacionados con el ocio y la hostelería (García y Sequera, 2013), así como de otros servicios orientados al turismo que visita el barrio, caso del Carrefour de Lavapiés, primer supermercado de España en abrir las 24 horas del día (Fanjul, 2019).

En este contexto, el avance de la gentrificación y la turistificación en Lavapiés y en el conjunto del Centro han tenido como principal consecuencia la segregación de los grupos peor posicionados socioeconómicamente a otras zonas del sur de la ciudad (Sorando y Leal, 2019) Se observa en este caso el fuerte descenso de dos grupos de población muy concretos: los jóvenes y los inmigrantes económicos. Como señala García (2014, p. 82), ambos colectivos comparten un mismo patrón de ubicación residencial basado mayoritariamente en el mercado de alquiler, además de presentar gran movilidad residencial que depende en gran medida de factores económicos. Asimismo, los dos grupos tienden a presentar mayores tasas de desempleo y precariedad laboral que la

población autóctona de edades intermedias (Garrido, 2010), factor que les hace especialmente vulnerables a los impactos de la gentrificación.

Junto a estos grupos, las personas de mayor edad también sufren los efectos derivados de la gentrificación y la turistificación. A los gastos relacionados con la vivienda y su mantenimiento —según la ECV del INE, al menos un 41,7% de los mayores de 65 años de Madrid sufría en 2020 cierta dificultad económica para llegar a fin de mes— se unen otros impactos derivados de la transformación del entorno —pérdida de redes sociales y vecinales de referencia y aparición de nuevos problemas derivados de la turistificación. Como resultado, los contingentes de mayor y menor edad han descendido significativamente en el conjunto del distrito Centro desde 2001 (véase Tabla 43).

Tabla 43. Población de Lavapiés, Centro y Madrid por grupos de edad (en %) en 2001 y 2021

Edad	2001			2021			CR 2001 - 2021		
	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid
<15 años	9,6	9,18	12,32	7,66	7,09	13,89	-1,94	-2,09	1,57
15-29	20,66	20,11	21,23	17,33	17,38	16,18	-3,33	-2,73	-5,05
30-44	28,44	28,31	24,35	33,93	31,53	22,26	5,49	3,22	-2,09
45-64	19,82	21,18	22,81	27,62	28,44	28,64	7,82	7,26	5,83
≥65 años	21,48	21,22	19,29	13,46	15,56	19,03	-8,02	-5,66	-0,26

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Madrid.

El declive de ambos grupos de población en estos territorios corrió paralelo al afianzamiento de los contingentes de población de edades intermedias (30-64 años), factor que refuerza la hipótesis de la gentrificación del Centro y Lavapiés.

Esta hipótesis se refuerza si atendemos a los cambios observados en los ámbitos educativo y laboral (véase Tabla 44 y Figura 60). Así, los datos del Padrón certifican que, siguiendo la dinámica atisbada en años anteriores, el número de titulados superiores de Lavapiés se incrementó desde 2011, y representaba el 45,5% de la población del barrio 25 o más años en 2021. De este modo, la gentrificación del Centro y Lavapiés ha provocado que el peso relativo de los titulados superiores en estas áreas sea significativamente superior al registrado por la ciudad en su conjunto.

Tabla 44. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en Embajadores, distrito Centro y Madrid, 2001-2021

Edad	2001			2021			CR 2001 - 2021		
	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid
Analfabetos	9,6	9,18	12,32	0,39	0,27	0,47	-9,21	-8,91	-11,85
Sin Estudios	20,66	20,11	21,23	3,35	2,25	3,76	-17,31	-17,86	-17,47
Estudios Primarios	28,44	28,31	24,35	8,84	6,74	10,53	-19,6	-21,57	-13,82
Estudios Secundarios	19,82	21,18	22,81	41,92	38,57	47,55	22,1	17,39	24,74
Estudios Superiores	21,48	21,22	19,29	45,5	52,17	37,69	24,02	30,95	18,4

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes.

El empleo de los vecinos de Lavapiés se concentra en el sector servicios (94,57%), siendo las actividades económicas más importantes las relacionadas con la hostelería (22,15%), el comercio (20,11%), las actividades artísticas, recreativas y de entrenamiento (8,17%), y las actividades profesionales, científicas y técnicas (8,09%). Por grupos de cotización a la seguridad social, destaca el progreso de los trabajadores que tienen un tipo de cotización alto —ingenieros, licenciados, personal de alta dirección, etc.

Figura 60. Afiliados a la seguridad social (en %) por tipo de cotización en Lavapiés en 2014, 2017 y 2020



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid.

En paralelo, la población inmigrante de origen extranjero descendió en el Centro durante las primeras dos décadas del siglo XXI, como resultado del efecto combinado de la crisis económica y de la gentrificación del distrito. En el caso de Lavapiés, pese a que la inmigración sigue representando el 29,57% de la población del barrio en 2021, esto se debe, fundamentalmente, al avance de inmigrantes cualificados procedentes de

economías avanzadas —Italia, Francia, Reino Unido o Estados Unidos. En síntesis, el declive de los grupos de población vulnerable —jóvenes, mayores e inmigrantes económicos— del Centro puede interpretarse como el resultado de un proceso de segregación residencial que, incentivado por la emergencia de la gentrificación y la turistificación, tiende a desplazar a los grupos de población vulnerable a ciertas áreas periféricas del sur de la ciudad.

7.6 Recapitulación

A lo largo de esta sección se ha observado el complejo proceso de gentrificación que ha tenido lugar en el barrio madrileño de Lavapiés. El espacio, uno de los “barrios bajos” históricos de la ciudad de Madrid, experimentó un largo proceso de deterioro en la segunda mitad del siglo XX que lo llevó a convertirse en uno de los entornos más degradados y estigmatizados de la ciudad de Madrid. Este proceso culminó simbólicamente en los años 1991 y 2001, con la definición de “barrio vulnerable” por parte del Ministerio de Fomento, por los problemas sociodemográficos, económicos, de vivienda y simbólicos que lo caracterizaban.

La concepción de Lavapiés como un territorio deprimido y estigmatizado continuaría durante los años siguientes. En este contexto, la declaración de Lavapiés como Área de Rehabilitación Preferente en 1997 inició un potente proceso de rehabilitación que se concentró fundamentalmente en la regeneración de viviendas privadas e infraestructuras.

Las operaciones de rehabilitación de las viviendas mejoraron la condición del barrio. Sin embargo, la precariedad y marginación de la dimensión social de la rehabilitación, la escasa participación de las asociaciones sociales y vecinales del barrio y la persistencia de algunas problemáticas históricas —persistencia de infravivienda en el entorno, escasez de espacios públicos y zonas verdes, etc.— impiden hablar de un programa de rehabilitación integral. Junto a las operaciones de rehabilitación acometidas, la regeneración de Lavapiés se caracterizó por el fomento, por parte de la Administración, de todo tipo de actividades económicas relacionadas con la cultura y el conocimiento. El desarrollo de este tipo de actividades y la persistente carencia de otros equipamientos y

servicios públicos demandados por los vecinos apoya la idea de que las Administraciones promovieron premeditadamente la gentrificación del barrio.

Asimismo, la primera década del siglo XXI se caracterizó en Lavapiés por la llegada de nuevos vecinos de origen extranjero. Atraídos por el bajo precio de los alquileres y la gran disponibilidad de vivienda vacía, la población inmigrante llegó a suponer el 35% de la población de Lavapiés, en 2006. En un principio, la llegada de población inmigrante fue valorada positivamente, otorgó un nuevo sello multicultural al barrio e interrumpió las tendencias de despoblación y envejecimiento que caracterizaban al barrio desde los años sesenta. Además, la mezcla social y étnica que emergió incentivó la llegada de nuevos hogares de clase media que se establecieron en Lavapiés, atraídos por las oportunidades laborales, culturales y de ocio que ofrecía el Centro.

Sin embargo, a medida que el proceso de gentrificación progresó, la multiculturalidad pasó de ser un reclamo, a convertirse en un obstáculo que dificultaba el avance del proceso. Ello dio lugar al desarrollo de prácticas de violencia física y simbólica contra los inmigrantes económicos establecidos en el barrio. Como paradigma de esta dinámica, la aprobación en 2012 del Plan de Seguridad de Lavapiés inició un nuevo modelo de políticas urbanas que, contando con la complicidad de una parte significativa de los vecinos, fomentó el paulatino desplazamiento de ciertos grupos y prácticas sociales del espacio urbano

La crisis de 2008 interrumpió el proceso de gentrificación hasta 2014, momento en el que el fenómeno se reinició, agudizado por la emergencia de otros factores conexos. La definitiva liberalización del mercado de la vivienda de alquiler, la llegada de nuevos vecinos de otros barrios del centro, la entrada de nuevos vecinos extranjeros cualificados procedentes de economías avanzadas y la turistificación del entorno encarecieron el precio de la vivienda desde entonces, convirtiendo Lavapiés en un entorno elitista del centro histórico de Madrid. Este fenómeno unido a las prácticas de violencia simbólica desarrolladas por las administraciones locales, indujeron el desplazamiento de parte de los grupos vulnerables a otras zonas del sur del área metropolitana.

Junto al encarecimiento del precio de la vivienda, el deterioro de las condiciones de vida, derivado del avance de la gentrificación y la turistificación —ruido, suciedad,

especialización comercial, privatización y masificación del espacio público, etc.—, constituye la principal preocupación de los vecinos de Lavapiés a día de hoy. Se ha consolidado entre ellos la percepción de que la Administración ha promovido la conformación de un nuevo entorno en virtud de fines meramente económicos, sin tener en cuenta sus necesidades. De este modo, la percepción generalizada del vecindario es “que se ha creado un barrio para gente que no es del barrio”.

Una visión conjunta de los espacios económico, residencial, educativo y laboral permite corroborar la hipótesis de la gentrificación. Se cumplen las causas económicas y consecuencias socioespaciales de los procesos de gentrificación: 1) la reinversión de capital por parte del Estado y del sector privado en el territorio degradado, proceso que tuvo lugar desde 1997, con la rehabilitación de viviendas e infraestructuras del barrio; 2) la incorporación de nuevos grupos de población de mayor capital económico, social y cultural, condición que se acredita con el aumento del número de titulados superiores y de las categorías profesionales más elevadas; 3) las transformaciones socioeconómicas, culturales y simbólicas del entorno afectado, circunstancia que tiene lugar con la promoción de infraestructuras y equipamientos culturales, así como con la transformación comercial de la zona, y 4) el desplazamiento de la población de bajos ingresos, proceso que se materializa con el descenso continuado de los grupos de población empobrecidos.—inmigrantes económicos, jóvenes, población de edad avanzada, trabajadores no cualificados, población sin estudios, etc.

Sin embargo, la significativa presencia de población inmigrante de origen humilde que continúa viviendo en el barrio, así como de trabajadores precarios de baja cualificación, cuestiona la tesis de la gentrificación, al menos parcialmente. Igualmente, el fuerte tejido asociativo y vecinal articulado en torno a los fenómenos de la gentrificación y la turistificación revela la existencia de un fuerte movimiento social en el vecindario en contra de estos procesos. De este modo, la gentrificación de Lavapiés puede conceptualizarse como un proceso incompleto y parcial, muy alejado de los términos en que se ha desarrollado en otras zonas del centro de Madrid.

La diversidad de observaciones y análisis desarrollados desde los medios de comunicación y la literatura académica y científica remarca la enorme complejidad y ambivalencia de Lavapiés, que se mueve a caballo entre su exaltación como el barrio más

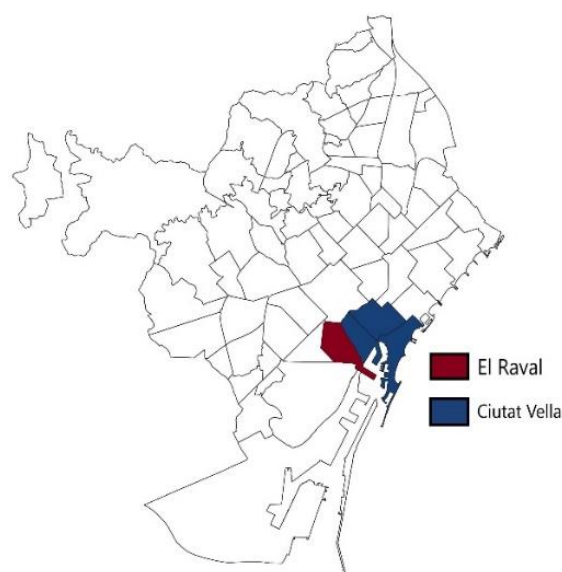
“cool” y “cosmopolita” de Madrid, y su estigmatización como “barrio conflictivo” o “inseguro” del centro de la capital. No parece que este último diagnóstico tenga fundamento alguno actualmente.

Tampoco cabe pensar que las percepciones triunfalistas que celebran la regeneración del barrio tengan presente la heterogeneidad de situaciones y problemas sociales que continúa caracterizando la dinámica cotidiana de Lavapiés a día de hoy. Así como tampoco parece que tengan en cuenta los costes humanos derivados del proceso que produjo la expulsión de tantas personas y familias a lo largo del tiempo.

Capítulo 8. ¿Hacia la gentrificación? Inmigración, desplazamiento y transitoriedad en el barrio barcelonés de El Raval

La investigación continúa con el examen del barrio de El Raval, una de las zonas más representativas de la ciudad de Barcelona. A modo de presentación, el barrio de El Raval se ubica en el distrito de Ciutat Vella, área más antigua de la ciudad y que comprende el conjunto del centro histórico de Barcelona.

Figura 61. Localización del distrito de Ciutat Vella y del barrio de El Raval en el municipio de Barcelona



Fuente: elaboración propia.

Ciutat Vella se divide administrativamente en los barrios de El Raval, El Gòtic, La Barceloneta y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera. Como en otras ciudades españolas, el casco antiguo de Barcelona experimentó en la segunda mitad del siglo XX una larga fase de degradación y deterioro que llevó al distrito a convertirse en uno de los entornos más deteriorados de la ciudad (Capel, 1983). Sin embargo, el distrito sufrió desde los años ochenta un intenso proceso de regeneración urbana que transformó radicalmente las características del territorio. Un proceso que empezó con la aprobación de los PERI del Casc Antic, la Barceloneta y el Raval (1979-1986) y que continuó con la declaración del distrito como ARI (1986), hecho inédito hasta entonces, tanto por el gran número de habitantes afectados —más de 100.000 habitantes—, como por la enorme extensión geográfica del entorno (Ayuntamiento de Barcelona, 1998).

Situado en la parte noroeste del distrito, El Raval —también conocido en el pasado con los apelativos de Distrito V y Barrio Chino— es uno de los espacios más representativos de la historia popular de Barcelona. Históricamente estigmatizado, El Raval se ha caracterizado desde sus orígenes, tal y como advierte Fernández (2014, p. 11), por dos cuestiones opuestas y aparentemente contradictorias: 1) *centralidad*, por su situación geográfica en el centro histórico de la ciudad y su proximidad a las redes comerciales y de transporte, y 2) *marginalidad*, resultado de un fuerte desarrollo urbano, receptor de las actividades más molestas —fábricas, instituciones religiosas, hospitales para la atención de enfermos y pobres, etc.— y de los flujos de población inmigrante que llegaban a la ciudad. Como se verá, ambas cuestiones influirán desde sus orígenes en el desarrollo urbano, social y simbólico del barrio, convirtiéndolo en un entorno *al margen* (Aisa y Vidal, 2006) y, al mismo tiempo, *servidor*, de la ciudad (Artigues i Vidal et al., 1980).

En la actualidad, El Raval es el entorno más densamente poblado de la ciudad (433 hab./ha.) y aloja a una población aproximada de 48.000 habitantes, en gran parte de origen inmigrante (51,9%). Estandarte de la historia popular de Barcelona, El Raval continúa siendo en 2022 un barrio caracterizado por la contradicción: mientras que las operaciones urbanísticas emprendidas han incentivado la conformación del barrio como el principal centro cultural y de ocio de Barcelona, la persistencia de problemas de infravivienda, desempleo, bajo nivel formativo y concentración de población vulnerable continúan caracterizando su cotidianidad a día de hoy.

8.1 Antecedentes

Una mirada histórica permite comprobar que a lo largo de los siglos XII y XIII, El Raval —denominación que procede del vocablo árabe *rabad*, que en castellano significa suburbio— quedaba fuera del recinto amurallado que rodeaba al territorio que en aquel momento conformaba la ciudad de Barcelona (Villar, 1996). Se trataba de un territorio prácticamente deshabitado y eminentemente agrícola, repleto de huertos y tierras cultivadas, y caracterizado por la significativa presencia de centros religiosos, asistenciales, caritativos y represivos (Artigues et al., 1980).

Con la llegada de la industrialización a Barcelona en el siglo XVIII, El Raval se transformó rápidamente para evolucionar al compás de los avances tecnológicos propios de la emergente sociedad industrial. El barrio evolucionó para reconvertirse en uno de los principales centros obreros e industriales de la ciudad (Fernández, 2014), de tal forma que elementos propios del industrialismo, como las fábricas, comenzaron a insertarse paulatinamente entre huertos, conventos y talleres gremiales (Artigues et al., 1980). Dos factores caracterizaron el progreso del barrio a partir de entonces: el intenso desarrollo industrial que tuvo lugar, especialmente la industria textil, y, como consecuencia de esto, el fuerte crecimiento poblacional que advirtió el área gracias a la llegada masiva de población inmigrante procedente del resto de Cataluña (Martínez i Rigol, 2000). Como consecuencia del intenso proceso migratorio ocurrido, El Raval se convirtió a finales del siglo XVIII en uno de los barrios más densamente poblados de toda Europa (Vilar, 1966).

El crecimiento poblacional de Barcelona se intensificó a lo largo del siglo XIX, período en el que las sociedades occidentales comenzaron a mostrar una mayor preocupación por los problemas sociales de la emergente sociedad industrial. La elevada densidad poblacional de la ciudad y los subsecuentes problemas de salubridad y salud pública comportaron la destrucción de las murallas en 1854 y la reforma estructural de la ciudad. En 1860 la ciudad contaba ya con una población aproximada de 200.000 habitantes

En este contexto, en 1860 fue aprobado el Plan de ensanche y reforma de la ciudad de Barcelona, también conocido como Plan Cerdà, en honor a su ideólogo y diseñador, Idelfonso Cerdà. El proyecto se instauró con la intención de proyectar la expansión ordenada de la ciudad hacia la periferia mediante la construcción de L' Eixample, entorno concebido desde sus orígenes como área residencial destinada a la burguesía de la ciudad.

El Plan se instituyó a partir de los presupuestos racionalistas e higienistas de la época y reclamaba la necesidad de intervenir los barrios populares por razones de salud pública. Con el fin de mejorar la movilidad y el transporte y reducir las situaciones de alta densidad y hacinamiento, el proyecto proponía la organización geométrica y ortogonal de la ciudad, a partir de la construcción de tres grandes avenidas: Diagonal, Meridiana y Gran Vía. Debido a cuestiones económicas, la gran mayoría de las propuestas planteadas

no se llevaron a cabo, si bien sus planteamientos resultaron fundamentales para comprender las intervenciones ejecutadas en Ciutat Vella durante los años posteriores.

Cerdà pensaba que la adaptación del casco antiguo al ensanche habría de llevar a un acoplamiento perfecto entre ambos entornos. Sin embargo, los planes del ensanche fueron modificados de acuerdo con los intereses de los propietarios del suelo, de forma que sólo dos años después de la aprobación del proyecto, y cuando aún no habían comenzado las edificaciones, el precio del suelo ya se había multiplicado por treinta (Capel, 1983, p. 38). Esta tendencia incrementó la polarización social y urbana de Barcelona: mientras L' Eixample se convirtió en el centro neurálgico de la ciudad burguesa, algunas zonas de Ciutat Vella, como El Raval, se degradaron aún más (Von Heeren, 2002).

Una de las consecuencias más relevantes del intenso crecimiento demográfico fue la saturación del ya de por sí frágil parque inmobiliario de la ciudad. Esta tendencia incentivó el encarecimiento del precio de los alquileres de las viviendas del centro histórico y L' Eixample, incrementando aún más la densidad poblacional de El Raval (Vilar, 1966). En este contexto, el desarrollo urbanístico del barrio se caracterizó por la construcción de dos tipologías edificatorias fundamentales: las *casas-fábricas*, edificio en donde se localizaba la fábrica y la residencia de los trabajadores, y la *vivienda obrera*, construcción caracterizada por sus pequeñas dimensiones, su baja calidad y su localización cercana a la fábrica (Artigues et al., 1980).

Figura 62. *Casa Fábrica Ateneu de El Raval*



Fuente: www.barcelona.cat

Varios años después tendría lugar la aprobación del Plan de Reforma Interior de Ciutat Vella, comúnmente denominado Plan Baixeras. El proyecto, de mayor ambición y con fuertísimas intervenciones urbanísticas, no solamente recogía las tres avenidas propuestas por Cerdà, sino que suponía en la práctica la destrucción del centro histórico, a través de la apertura un gran número de nuevas calles, alineaciones y rectificaciones de trazado. Las dificultades de financiación y gestión con que tropezó el proyecto limitaron su aplicación a la apertura de una sola de las grandes vías, la actual Vía Laietana.

La construcción de Vía Laietana entre 1908 y 1913 transformó estructuralmente Ciutat Vella, que se dividió a partir de ese momento en dos partes muy diferenciadas. La zona central de Ciutat Vella, rodeada por La Rambla y la nueva Vía Laietana, se convirtió en el Barri Gòtic, un nuevo espacio repleto de capital simbólico y marcas de distinción, constituido a fin de incentivar el consumo turístico en el centro histórico (Cócola, 2011). Mientras tanto, al otro lado de la Rambla, la zona de El Raval continuó degradándose y densificándose. Si en pleno siglo XXI nos encontramos un gran mercado internacional de ciudades que compiten unas con otras para atraer inversiones, turistas y nuevos residentes, puede encontrarse en la construcción del Gòtic un claro ejemplo de que las estrategias de mercantilización y globalización de la ciudad cuentan con una larga trayectoria en Barcelona.

En definitiva, a lo largo de este período se llevó a cabo una doble gestión del espacio urbano en Barcelona: por un lado, se impulsó la diferenciación del centro histórico, otorgando al Gòtic funciones administrativas y de residencia burguesa; por otro lado, los barrios aledaños, como El Raval, se establecieron como espacios de empleo y residencia de los obreros industriales de la ciudad, con precios del suelo y la vivienda más bajos (Tatjer, 1998).

8.2 Abandono (Guerra Civil – Años cincuenta)

El Raval no tenía solamente carácter fabril, sino que también estaba repleto de cafés, tabernas, teatros y locales, dedicados a la prostitución, el tráfico de drogas y otras actividades ilícitas (Villar, 1996). Al respecto, Sargatal (2001) recuerda que tanto urbanística como sociológicamente siempre hubo diferenciación entre la zona norte, de carácter obrero y con mejor planificación urbanística, y la zona sur, donde la proximidad

del muelle y la presencia del cuartel de las Atarazanas propiciaron una mayor presencia de locales de ocio de todo tipo, y también de más delincuencia. A la zona sur se la llamó también Barrio Chino a partir de 1925, momento en el que el periodista Francisco Madrid la denominó así para comparar esta parte del barrio con el barrio chino de Nueva York:

En 1925 el periodista Francisco Madrid bautizaría una zona del Raval con el ocurrente nombre de Barrio Chino. La denominación alcanzó una aceptación total. Comenzaba así una etapa de asfixiante peregrinaje al Barrio Chino encabezada por todo tipo de periodistas y escritores. El Barrio Chino fue rastreado palmo a palmo; descubierto y redescubierto; falseado y adulterado; encumbrado y censurado ... El barrio chino se convirtió en una ruta turística de primer orden. (Villar, 1996, p. 121)

Descrito por Madrid como “los bajos fondos de Barcelona”, el Barrio Chino se afianzaría en los inicios del siglo XX como un modelo paradigmático de contexto degradado y periférico del centro urbano, cercano a éste, pero nunca vinculado del todo a él (Sagarra, 1999). Un ejemplo de esta tesis es que, junto a los elementos citados, otras instituciones mal consideradas que aún no estaban en el barrio, como la prisión, fueron trasladadas a El Raval desde el centro, situado al otro lado de la Rambla (Artigues et al, 1980, p. 18). En paralelo, el Gòtic se consolidó como la sede central de las funciones administrativas de la ciudad, convirtiéndose junto al L´ Eixample en el principal centro de residencia de la burguesía barcelonesa.

De esta forma, la zonificación urbana que experimentó Barcelona a principios del siglo XX coincide plenamente con las tesis defendidas por Burgess et al. (1925), investigadores ligados a la Escuela de Chicago que concebían las ciudades como complejos sistemas ecológicos diferenciados por zonas. Los sociólogos norteamericanos demostraban en sus estudios cómo el centro económico y político de las ciudades se hallaba rodeado por lo general de un área degradada denominada *zona de transición*, espacio degradado en el que tendían a concentrarse las clases más desfavorecidas de la ciudad. El Raval representaba en Barcelona este tipo de contextos deteriorados y en él se asentaban los inmigrantes económicos y los grupos de población más precarios de Barcelona (Vilar, 1966; Villar, 1996; Von Heeren, 2002).

El proceso migratorio continuó acelerado durante los años siguientes. La población que llegó a Barcelona durante esta época se asentó mayoritariamente en El

Raval, cada vez más densamente poblado y diferenciado del centro histórico de la ciudad. Según I Martínez i Rigol (2000), entre 1910 y 1930 la población del barrio aumentó, en términos absolutos, de 10.994 personas a 107.889 habitantes, con una densidad de población media de más de 1.000 habitantes/hectárea. El Raval se configuró así en el entorno más poblado de Ciutat Vella:

Aparece entonces el llamado chabolismo vertical, con toda una serie de edificios diversos contruidos sobre los terrados de las viviendas que daban origen a una nueva ciudad solo visible desde los mismos terrados. Otro fenómeno originado por la comentada corriente migratoria será la división de las viviendas en dos y hasta más partes. Serán afectadas sobre todo las viviendas de una cierta calidad, ya que son las únicas que por su gran superficie permiten una reforma de tales características, lo que aumentará los ingresos de su propietario y dejará unas viviendas con unas condiciones mínimas de habitabilidad. (Artigues i Vidal et al., 1980, pp. 52-53)

El fin de la Primera Guerra Mundial marcó el principio de la decadencia de El Raval como principal barrio industrial de Barcelona. Como apuntan Ealham y Ansón (2007, p. 60) la reorganización espacial de la industria se produjo con el establecimiento de fábricas modernas a lo largo de la creciente periferia de la ciudad, algo que fomentó la aparición de nuevos barrios obreros en los márgenes de esta. Pese a que una parte importante de la industria permaneció en El Raval, ésta no era tan competitiva y dinámica como las grandes fábricas del extrarradio de la ciudad, de tal modo que perdió paulatinamente su relevancia en las décadas posteriores (Martínez i Rigol, 2000). A pesar de estas tendencias, el Raval continuó siendo un barrio de clase obrera (Artigues et al., 1980; McDonogh, 1987), y concentraba en los inicios del siglo XX a más de una cuarta parte de la población proletaria de la ciudad (Tatjer, 1998).

Al desplazarse gran parte de la actividad industrial fuera de El Raval, el entorno adquirió reputación como centro de ocio popular (Ealham, 2005). Igualmente, la presencia de actividades ilegales en el entorno —prostitución, tráfico de armas, juego ilegal, tráfico y consumo de drogas, etc.— estigmatizaron el entorno (Villar, 1996). El mito del Barrio Chino se acrecentó y se convirtió en uno de los fenómenos más investigados y estudiados de Barcelona en aquella época. Según McDonogh (1987), la construcción simbólica del Barrio Chino contribuyó decisivamente a la paulatina degradación del entorno.

Con el objetivo de dar solución a los problemas del centro histórico, en 1935 fue aprobado el Pla Macià, proyecto promovido por el Grupo de Arquitectos y Técnicos Catalanes para el Progreso de la Arquitectura Contemporánea (en adelante, GATCPAC). La propuesta del GATCPAC para Ciutat Vella era acometer un saneamiento por etapas, dirigido a resolver los problemas de densidad demográfica y mal estado de las viviendas del entorno (Hernández, 2015, p. 59). Esto sería posible mediante el derribo de los inmuebles que estaban en peores condiciones, conservando aquellos inmuebles de gran capital simbólico. Se buscaba el esponjamiento e higienización del centro histórico, a fin de resolver los problemas de salubridad, seguridad y orden público que lo caracterizaban (Fernández, 2014).

Como advierte Ealham (2005) el proyecto ideado por Macià se asemejó bastante a la *haussmanización* de París del siglo XIX: ambos planes encajaban con los requisitos económicos y de seguridad de los dueños del poder social, económico y político de sus tiempos, abriendo paso en las irregulares y estrechas calles de los barrios obreros para construir amplias avenidas que facilitasen el movimiento de los artículos de consumo y, siempre que fuese necesario, de las fuerzas de orden público.

Finalmente, el Pla Macià se quedó en papel mojado con el estallido de la Guerra Civil en 1936 y el abandono del proyecto por parte de las nuevas administraciones franquistas. De este modo, en el período que va desde el Plan Baixeras en 1879 hasta la aprobación del PERI del Raval en febrero de 1983, el barrio quedó al margen de los distintos planes urbanísticos desarrollados en la ciudad, dinámica que agudizó el proceso de degradación urbanística del barrio durante las décadas siguientes (Martínez i Rigol, 2000). El largo proceso de abandono institucional sirvió para incrementar las posibilidades económicas de una potencial regeneración y, al mismo tiempo, condujo a una situación de degradación urbana y social que terminaría por legitimar las necesidades sociales de intervención.

Los años del franquismo supusieron la pérdida de las libertades democráticas, pero, por otro lado, debido al aislamiento internacional y a la política de autarquía desarrollada durante los años cuarenta y cincuenta, permitieron afianzar el papel industrial de la ciudad y de su entorno inmediato (Capel, 2005). Este papel se reforzó tras el Plan de Estabilización de 1959 y la apertura de España a la economía internacional,

hechos que propiciaron una etapa de gran crecimiento económico que reforzaron el crecimiento económico y urbanístico de Barcelona.

El desarrollo económico de la región generó un intenso movimiento migratorio campo-ciudad, siendo Cataluña, y especialmente Barcelona, dos de los principales polos de atracción de la población migrante. Las condiciones de vida de El Raval empeoraron durante esta etapa. La crisis habitacional de Ciutat Vella se intensificó como consecuencia de la migración masiva, y las clases medias continuaron su huida a los barrios de L' Eixample (Capel, 1983). Esta dinámica aceleró el proceso de degradación de El Raval, que continuó apareciendo como un barrio estigmatizado habitado por la población inmigrante más humilde, que cuando conseguía las rentas necesarias se trasladaba a los nuevos barrios de la periferia (López Sánchez, 1986).

8.3 Estigmatización (Años sesenta y setenta)

En 1953 se probó el Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Barcelona. El proyecto buscaba la descentralización de las funciones industriales, residenciales y administrativas localizadas en Ciutat Vella a nuevas áreas de la ciudad. Respecto al casco antiguo, el Plan proyectaba el desarrollo de las operaciones de saneamiento e higienización propuestas por Cerdà, a través de la apertura de plazas y espacios verdes.

Como indica Gomà (1997, p. 68), el proyecto apostaba por mecanismos de liberación masiva de suelo y de reestructuración física de la zona, no como forma de crear nuevos espacios urbanos y socializar el uso —aumentando la calidad de vida del colectivo residente—, sino como mecanismo de adaptación de la oferta de suelo para ser reintroducido en el aparato de promoción inmobiliaria —generando espacios y usos de alta rentabilidad, incompatibles con las estructuras urbanísticas y sociales preexistentes. Sin embargo, el Plan tuvo escasas realizaciones, debido a las dificultades económicas para indemnizar a los inquilinos y propietarios de los inmuebles expropiados, limitándose a algunas actuaciones puntuales de rehabilitación en edificios históricos, especialmente en el Gòtic (Hernández, 2015, p. 60).

La entrada masiva de población inmigrante en las décadas de los cincuenta y sesenta dio lugar a que la demanda de vivienda se incrementara notablemente; una

demanda imposible de satisfacer en esos momentos y que intensificó la crisis habitacional que arrastraba la ciudad desde la posguerra (Porcel, 2016, p. 127). Esta tendencia fomentó el desarrollo de núcleos de chabolas y zonas de viviendas de mala calidad por distintas zonas de la ciudad, en una época caracterizada por la expansión urbanística y la especulación inmobiliaria (Borja, 2010).

Para atenuar esta coyuntura, se desarrolló un proceso de construcción de VPO, auspiciado por el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976. El marco económico favorable permitió incentivar el desarrollo del sector de la construcción, de tal forma que entre 1961 y 1976 se construyeron más de 400.000 VPO en la provincia de Barcelona, principalmente en el área metropolitana (Ferrer, 2008). Ello sirvió para satisfacer la demanda cuantitativa de vivienda, si bien la mayor parte de los inmuebles se construyeron en zonas periféricas degradadas e infradotadas de equipamientos y servicios adecuados (Capel, 1983; 2005).

Esta situación incentivó, desde finales de los años sesenta, la emergencia de un importante movimiento vecinal en Barcelona. El movimiento vecinal, organizado en potentes asociaciones, articuló una fuerte campaña de movilización, caracterizada por la reivindicación de servicios, zonas verdes y equipamientos. Los movimientos vecinales se convirtieron en aquella época en actores políticos fundamentales y resultaron claves en la mejora de la calidad urbana (Andreu, 2015).

A pesar de la paulatina descentralización de las actividades industriales, los flujos migratorios incentivaron el crecimiento y la densificación de El Raval, hasta la década de 1960. Se inició entonces una tendencia contraria, motivada por la política urbanista expansiva del franquismo y el traslado de sus habitantes a los nuevos barrios de la periferia. Ciutat Vella perdió más de la mitad de su población durante los años sesenta y setenta: de 245.000 habitantes a inicios de los años cincuenta, pasó a poco más de 100.000 en los años ochenta (Borja, 2010, p. 74).

La aprobación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos en 1964 contribuyó a acelerar el proceso de desinversión y deterioro de las viviendas. La limitación del precio de los alquileres —que, según los datos de Gomà (1997), en el caso de Ciutat Vella representaban el 80% de los contratos vigentes— motivó que los propietarios

abandonaran el mantenimiento de sus edificios, a la espera de un ciclo alcista que les permitiera rentabilizarlas. El avance de esta dinámica y la inexistencia de una política pública de promoción y rehabilitación de edificios y viviendas incitaron así un “proceso de degradación, a menudo irreversible, de un parque edificado muy envejecido y desequipado” (p. 69)

Estos aspectos provocaron que algunas de estas zonas no reunieran unas condiciones mínimas de habitabilidad. Según Sargatal (2003), el rápido crecimiento urbanístico atisbado en aquel período dio lugar a la construcción de nuevas viviendas por encima de las terrazas de los edificios y, siendo ya las calles estrechas, apenas quedaban espacios sin construir. Como paradigma de la precariedad habitacional de El Raval, la autora apunta que las pensiones y las denominadas “casas de dormir”, habitáculos sin condiciones higiénicas destinados a albergar a la población más descapitalizada, eran numerosas en el barrio. El traslado de la industria a la periferia y la significativa presencia de unos alojamientos muy precarios empeoraron las condiciones de vida del Raval durante los años siguientes (Villar, 1996, p. 26).

Desde la década 1970, Barcelona entró en un proceso de reestructuración productiva caracterizado por la reconversión del sector industrial y el intenso crecimiento del sector servicios (véase Tabla 45). Este proceso se caracterizó por el avance de tres tendencias principales: 1) reorganización del sector industrial, en términos de ocupación, tipos de actividades, magnitud de empresas, relocalización geográfica y participación de capital extranjero; 2) terciarización, concentrada en el avance de los servicios personales, la administración pública y los servicios avanzados a empresas; 3) descentralización laboral y residencial, lo que daría lugar al incremento de población del área metropolitana y a la reducción de la densidad poblacional en el centro de la ciudad (Clusa, 1996, p. 103). Los efectos más relevantes de la reestructuración económica de la ciudad fueron la promoción de su importancia logística (Fernández Durán, 2006), su transformación en una nueva metrópolis de turismo y servicios (Domínguez y López, 2015), y su conversión en espacio de atracción de la economía del conocimiento (Martí-Costa y Pradel, 2012; Sorando y Leal, 2019).

Tabla 45. Distribución (en %) la población ocupada por sector económico en la provincia de Barcelona, 1976 - 2020

	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2020
Primario	2,24	2,21	1,87	1,11	1,22	1	1,4	0,6	0,4	0,2
Secundario	44,08	43,24	39,27	36,54	30,91	31,81	24,4	19	18	17,4
Terciario	42,46	47,5	52,92	54,14	59,83	57,71	63,2	73,7	76,2	76,8
Construcción	11,01	7,05	5,9	8,21	8,26	9,26	11	6,7	5,3	5,6

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del IV Trimestre de la EPA.

Los problemas sociales ocasionados por la crisis económica y la reconversión industrial se acrecentaron en El Raval, cuyas condiciones de vida empeoraron aún más (Villar, 1996). Los problemas de delincuencia e inseguridad estigmatizaron el barrio aún más, convirtiéndose al mismo tiempo en factores clave para legitimar la futura regeneración del barrio:

La delincuencia prepara el terreno a futuras intervenciones urbanísticas que promuevan la sustitución de usos y/o del componente social. Conseguida la desintegración social, recortados o anulados los vínculos entre los residentes, disminuye la capacidad de resistencia a la expulsión, e incluso el deseo de permanecer, ya que desaparecida aquella convivencia que podía hacer atractivo el barrio se aprecian más las condiciones pésimas del hábitat. (López Sánchez, 1989, p. 231)

La degradación del centro histórico incentivó la huida de muchos de los antiguos vecinos del espacio, dando lugar a la aparición de muchas viviendas vacías (López Sánchez, 1986). El despoblamiento y la decadencia de la actividad comercial en el barrio fomentaron la llegada de nuevos grupos de población marginal (Porfido et al., 2019). Como resultado, algunos sectores del casco antiguo, como el Raval, aparecían entre los entornos más deteriorados y estigmatizados de la ciudad de Barcelona (Sorando y Ardura, 2016).

Con el fin de la dictadura y el advenimiento de una nueva etapa democrática, nuevos problemas caracterizaron la evolución de El Raval. La crisis económica de los años ochenta y la reconversión industrial de la ciudad se tradujeron en el incremento continuado del desempleo hasta 1985, afectando especialmente a barrios como El Raval, en donde la concentración de población obrera era mayor. A ello se unió la extensión del tráfico y consumo de heroína, problemática que tuvo un fuerte impacto en la dinámica del barrio en esa época (Villar, 1996). Nuevamente, como ocurrió en los años veinte y

treinta del siglo XX, las descripciones surgidas en torno a El Raval en este período sobreexponían los problemas sociales del barrio. En este marco, la recreación del estigma de El Raval se convirtió en un eficaz generador potencial de plusvalías en caso de regeneración. Se inició desde entonces un potente plan urbanístico de rehabilitación destinado a transformar los espacios físico y social del entorno degradado.

8.4 Regeneración (1976 – 2002)

La aprobación del PGM en 1976 supuso el inicio de una nueva etapa de urbanismo en Barcelona. Como paradigma de la vocación regeneradora del modelo Barcelona, uno de los grandes objetivos del proyecto giró en torno a la rehabilitación de Ciutat Vella, centro histórico de la ciudad, que se encontraba muy degradado en ese momento. Siguiendo el esquema de Gomà y Rosetti (1998, p. 112), se puede dividir este período en dos grandes etapas 1) la *etapa de formulación*, etapa comprendida entre 1976 a 1988, en la que se concretaron las operaciones de rehabilitación a desarrollar, y 2) la *etapa de implementación*, período comprendido entre 1988 y 2001, en el que se ejecutó la mayor parte de las operaciones de regeneración.

8.4.1 Primera etapa (1976-1988)

La aprobación del PGM de 1976 supuso el fin del acelerado desarrollo inmobiliario desarrollado durante el período de *porciolismo*²⁶ (Capel, 2005). Bajo el liderazgo del nuevo Ayuntamiento municipal, y con una importante participación del tejido asociativo y vecinal de la ciudad, se impulsó desde entonces un nuevo modelo de “hacer ciudad” orientado a “reconstruir Barcelona” (Bohigas, 1985). El nuevo paradigma emergió así como un proyecto de ciudad que buscaba transformar económica, social y culturalmente Barcelona (Rius y Sánchez-Belando, 2015).

Uno de los principales retos del PGM fue hacer frente a la acumulación de déficits urbanísticos que se acumulaban en distintas partes de la ciudad (Porcel, 2016). Para llevar a cabo estos objetivos, se elaboró una treintena de PERI que afectaron principalmente a los barrios históricos. Las décadas de los años ochenta y noventa en Barcelona se

²⁶ Esta denominación hace referencia al modelo urbanístico desarrollado por el alcalde predemocrático de Barcelona, José María Porcióles, durante los años sesenta y setenta.

caracterizaron así por el planeamiento y ejecución de distintas operaciones de rehabilitación y regeneración urbana en gran parte de la ciudad.

La transformación de Barcelona encontró su paradigma en la regeneración de Ciutat Vella. Con el objeto de revertir la situación de deterioro, el Ayuntamiento declaró el conjunto de Ciutat Vella en 1986 como Área de Rehabilitación Integrada. Asimismo, posteriormente se aprobaron diversos PERI—Raval, Barceloneta y Sector Oriental— con el objetivo de realizar operaciones de esponjamiento, reequipamiento y rehabilitación o sustitución de vivienda no recuperable (Porcel, 2016, p. 138). Las funciones urbanas y usos sociales del centro histórico se transformaron, sin cambiar su morfología estructural (Borja, 2010, p. 108).

El plan de rehabilitación estructuraba las propuestas de actuación organizándolas en cinco grandes zonas: Raval Norte, Raval Sur, Barrio Gótico, Sector Oriental y Barceloneta. En total se trataba de 237 actuaciones urbanísticas agrupadas en 21 sectores, para que el conjunto de operaciones de cada división suscitara el efecto deseado, garantizando la debida coordinación entre éstas (Porfido et al. 2019, p. 81). La rehabilitación de Ciutat Vella giró en torno a tres grandes ejes de intervención: 1) la transformación física del entorno, materializada en las operaciones urbanísticas realizadas; 2) la transformación simbólica del territorio, plasmada en las políticas culturales del espacio, y 3) las políticas orientadas a responder a las necesidades sociales de los residentes, forjadas a través de la creación de nuevos espacios, infraestructuras y equipamientos públicos (Subirats y Rius, 2008, p. 29).

En estas circunstancias, el ARI de Ciutat Vella remarcaba el fuerte proceso de degradación acaecido en el entorno durante las décadas anteriores:

Ciutat Vella ha experimentado un profundo deterioro desde un punto de vista físico y social, siendo una de las zonas de Barcelona donde el problema de exclusión social ha sido más grave. Los problemas de delincuencia y de tráfico de drogas han contribuido a que el área haya sido cada vez menos frecuentada por los barceloneses, de lo que ha resultado un declive de los establecimientos comerciales de la zona. Con estas características, Ciutat Vella se ha convertido en un problema para la ciudad. (Cabrera, 1998)

En el caso de El Raval, el Ayuntamiento apostaba por el desarrollo de una potente intervención urbanística que transformara el barrio en el nuevo “distrito cultural” de la ciudad de Barcelona:

Es un proyecto de cosedora, muy lento, que habrá que hacer con mucho cuidado, que también pedirá un gran esfuerzo, pero que está y que es posible de hacer y que se hará. De forma que el Arrabal, que es ahora un nido de nostalgias, si quieren, y de problemas, se irá convirtiendo poco a poco en un centro de cultura y de actividad cultural. (Capmany y Maragall, 1984, pp. 90-91)

Estas intenciones se materializaron en febrero de 1983, con la aprobación del PERI de El Raval. Como señalan Gomà y Rosetti (1998), el plan de rehabilitación de El Raval se estructuró en torno a cuatro aspectos fundamentales: 1) reajustar en un 10% de la superficie total la distribución de usos del suelo del barrio, incentivando la creación de nuevos equipamientos y espacios públicos; 2) derribar una parte del parque de vivienda más degradados del barrio, con el objetivo de liberar suelo para usos colectivos, proveyendo al barrio nuevas viviendas y equipamientos públicos; 3) rehabilitar los tejidos urbanos menos degradados a través del apoyo público a la iniciativa privada y a través de la instalación de nuevos equipamientos culturales, y 4) desde el punto de vista estratégico, comenzar las operaciones de rehabilitación en la zona norte del barrio hasta llegar a la zona central, en donde se preveía la construcción de una gran plaza central —actual Rambla de El Raval (p. 115).

La filosofía de los nuevos PERI coincidió plenamente con las políticas de regeneración de la ciudad. De este modo, la rehabilitación residencial de los tejidos urbanos con más potencial de recuperación se combinó con la remodelación estructural de las zonas más degradadas. Al respecto, Rueda (1993) señala que los PERI de Ciutat Vella se establecieron como los marcos urbanísticos genéricos sobre los cuales debían desarrollarse las operaciones de regeneración propuestas. De esta forma, el valor principal de estos planes fue el de establecerse como símbolo del pacto social alcanzado entre los diferentes actores políticos, vecinales y sociales implicados en la regeneración.

Junto a la participación de las asociaciones vecinales de Ciutat Vella en la Comisión Gestora del ARI, el proyecto se impulsó definitivamente en 1988, con la creación de la sociedad municipal Promoció Ciutat Vella S.A (PROCIVESA), lo que

supuso la entrada del capital privado en el diseño y gestión de los planes de reforma. La participación del capital privado resultó fundamental para superar con éxito los requisitos económicos de las operaciones planteadas, si bien acabó por desvirtuar los principios de regeneración urbana y el *modus operandi* iniciales (Porcel, 2016, p. 138).

8.4.2 Segunda etapa (1988-2002)

La mayoría de las actuaciones de regeneración comenzaron en 1988, período que, como señalan Gomà (1997), supuso el inicio de la *fase de implementación* de la regeneración de Ciutat Vella. A pesar de las operaciones ejecutadas durante este período —creación de espacio público, rehabilitación y construcción de nuevas viviendas, desarrollo de infraestructuras y equipamientos, etc.—, el autor advertía entonces que la persistencia de importantes problemas sociales y urbanísticos en el entorno enfatizaban la necesidad de continuar con las políticas de regeneración en los años posteriores.

Se observa en este aspecto que la vulnerabilidad constituía la característica fundamental del barrio en 1991²⁷. El principal problema de El Raval en este momento giraba en torno a la antigüedad y el mal estado de conservación del parque de viviendas. Además, a la antigüedad de la edificación había que añadir la afectación centenaria por la apertura de vías que había congelado cualquier iniciativa particular para mejorar y renovar los edificios de la zona. Como resultado, el índice de infravivienda presente en el barrio en aquel momento era muy significativo (Hernández Aja et al., 2018).

Tabla 46. Dimensiones vulnerabilidad urbana El Raval, 1991 y 2001

Dimensión	Problemas detectados
Sociodemográfica	Envejecimiento, alto porcentaje de hogares unipersonales de mayores de 65 años, concentración de población inmigrante en situación de vulnerabilidad
Socioeconómica	Desempleo, bajo nivel formativo
Residencial	Infravivienda, vivienda desocupada, antigüedad de las viviendas, mala calidad y estado de conservación de la edificación
Subjetiva	Contaminación, mala accesibilidad, escasez y mala calidad del espacio público, carencia de zonas verdes, infraestructuras y equipamientos deficientes, delincuencia, estigma

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Hernández Aja et al. (2018)

Pese a que se reconocían algunos avances positivos como consecuencia del desarrollo del PERI de El Raval —recuperación de diversos edificios de notable interés

²⁷ El área delimitada como vulnerable en 1991 englobaba un total de 35.008 habitantes y 19.611 viviendas.

arquitectónico, rehabilitación de viviendas, operaciones de esponjamiento en las zonas más degradadas—, el mal estado de los edificios, las infraestructuras y el espacio público eran la tónica general. Además, los problemas trascendían el ámbito residencial para afectar también a las dimensiones sociodemográficas —envejecimiento de la población—, socioeconómicas —paro elevado, alta proporción de trabajadores no cualificados y bajo nivel formativo— y subjetivas —escasez y mala calidad del espacio público, ruido, contaminación y marginalidad social— de la vulnerabilidad. En estas circunstancias, se apostaba por la necesidad de continuar con las operaciones de rehabilitación acometidas durante los años siguientes, destacando la necesidad de seguir contando con la participación vecinal en el proceso de regeneración del barrio.

Dos tendencias marcaron la evolución de El Raval durante los años noventa: el avance de las intervenciones de regeneración urbana y el fuerte ascenso de la población inmigrante. El fenómeno migratorio se desarrolló intensamente en El Raval desde finales de los años noventa, lo que incentivó la conformación de uno de los contextos con mayor proporción de población extranjera de Barcelona y España. Junto a los cambios sociodemográficos y culturales derivados de esta tendencia, la creciente entrada de inmigrantes en el barrio fomentaría la aparición de nuevas actividades comerciales (Sargatal, 2009), algo que contribuyó a la formación de una imagen social de la persona inmigrante alejada del estigma social (Aramburu, 2000).

En cuanto al programa de intervención, el modelo de regeneración urbana implementado en Ciutat Vella fue de carácter mixto, basado en el partenariado público-privado representado por Procivesa, la inversión pública de las distintas administraciones locales y regionales, y la inversión privada destinada a la rehabilitación de inmuebles.

Tabla 47. Inversión pública y privada en Lavapiés, 1988-2012 (millones de euros)

Organismo	Millones de euros	%
Procivesa	455,35	32,16
Ayuntamiento de Barcelona	153,68	10,86
Generalitat de Cataluña	285,74	20,18
Administración central	163,89	11,58
Otras entidades públicas	156,99	11,1
Inversión privada	200	14,12

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Procivesa (2002).

Las actuaciones desarrolladas se concentraron en la creación de nuevos equipamientos públicos —en el distrito en mucha mayor medida que en El Raval— y en la rehabilitación de los edificios, así como en el desarrollo y mejora de los equipamientos, las infraestructuras y el espacio público. En cuanto a la rehabilitación de los edificios, los datos aportados por Procivesa (2002) advierten una pequeña diferencia entre las zonas norte y sur del barrio, siendo la rehabilitación de la zona norte algo más intensa que la ejecutada en la zona sur. Según estos datos, el 45,4% de los edificios del barrio fueron total o parcialmente rehabilitados entre 1988 y 2002.

Tabla 48. Distribución de la rehabilitación de edificios entre norte y sur de El Raval

Zona	Rehabilitados	Total edificios	%
Norte	382	767	49,8
Sur	301	737	40,8

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Procivesa (2002).

Las operaciones de mayor envergadura desarrolladas en El Raval se concentraron en torno a la rehabilitación y transformación de dos grandes espacios: 1) el entorno de la Casa de la Caritat, donde está el clúster cultural del Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA) y el Centre de Cultura Contemporània de Barcelona (CCCB), y 2) en torno al Plan Central de Raval, con la Rambla como epicentro de la transformación (Porfido et al., 2019, p. 81). El resto de las operaciones, de menor escala, representaron, no obstante, el 70% de los expedientes de rehabilitación registrados durante la fase de regeneración (Busquets, 2003).

La instalación de nuevas instalaciones culturales en el barrio, especialmente en la parte norte, incitó un incipiente cambio social caracterizado por la llegada de nuevos comercios, residentes y turistas (Martínez i Rigol, 2000; Sargatal, 2009; Subirats y Rius, 2008). En este marco, la fase de regeneración culminó simbólicamente en el año 2000, momento en el que fue inaugurada la nueva Rambla de El Raval.

Para resolver la falta de un espacio colectivo de gran escala para el barrio y la conexión vertical entre las vías históricas tradicionalmente horizontales se realiza la intervención de la Rambla del Raval. Se trata de la apertura de un espacio de gran superficie que aprovecha las afectaciones históricas sobre cinco manzanas que tenían una estructura de calles de 5 metros de ancho, con alta densidad de viviendas de edificación deficiente (Porfido et al., 2019, p.6)

Figura 63. *Rambla de El Raval*



Fuente: Bosch (2021).

El proyecto representó un ejemplo paradigmático de las operaciones de esponjamiento desarrolladas bajo el marco del “modelo Barcelona”. La construcción de la nueva rambla significó, a la postre, la destrucción de cinco manzanas completas, la desaparición de hasta cincuenta edificios de gran valor patrimonial y la expulsión de más de 5.000 vecinos:

La apertura de la Rambla del Raval (inaugurada en septiembre de 2000) implicó una especie de hachazo que abría en canal la forma urbana (13.000 metros cuadrados, 50 edificaciones antiguas derruidas, 5.000 vecinos expulsados), incorporando de una manera traumática un bulevar frío, flanqueado por edificios sin personalidad, más propios de la periferia que del centro histórico que se pretendía enaltecer, llenándolo de los elementos que estaban caracterizando todas las otras actuaciones en la ciudad, en la línea de las inevitables plazas duras, esa marca de la casa del diseño urbano. Una amplísima zona de lo que fuera el mítico barrio chino estaba siendo liquidada de una manera expeditiva. La correspondiente campaña mediática y publicitaria ha acompañado la voluntad oficial para justificar políticas urbanísticas presentadas como higienizadoras de una zona postrada, miserable y conflictiva, que era mostrada como clamando por ser salvada de una vez por todas de la pobreza y de la delincuencia que la habían colonizado desde siempre. (Delgado, 2007, pp. 57-58)

Los datos del Censo de 2001 ofrecen una imagen precisa sobre la realidad del barrio en aquel momento. En el ámbito demográfico destaca la entrada masiva de nuevos grupos de población inmigrante desde finales de los años noventa. La llegada de nuevos habitantes revirtió el proceso de despoblamiento de Ciutat Vella, iniciando una nueva etapa de crecimiento poblacional que se intensificó en El Raval. La población de

nacionalidad extranjera residente en el barrio en aquel momento suponía el 25,7% de la población, un valor muy superior al obtenido en Ciutat Vella (21,6%) y el resto de Barcelona (6,34%). Los inmigrantes procedían fundamentalmente de países empobrecidos como Marruecos, Filipinas, Pakistán, India, República Dominicana, etc.

Como en épocas anteriores, El Raval se convirtió una vez más en el principal centro residencial de la población inmigrante que llegaba a Barcelona. Al respecto, Martínez i Rigol (2000) señala que los inmigrantes que llegaron a Barcelona en este período se instalaron en El Raval porque podían acceder económicamente solo a las viviendas que allí se encontraban, y porque los puestos de trabajo que ocupaban, mayoritariamente informales o de baja cualificación, estaban próximos al centro histórico. Además, la llegada masiva de población inmigrante incitó en los inicios de siglo la aparición de numerosos comercios étnicos (Sargatal, 2001), entre los que hoy destacan cuantitativamente los bazares, las tiendas de alimentación, las fruterías, las peluquerías y las tiendas de informática y telefonía.

La principal consecuencia de la llegada de población de origen extranjero a nivel demográfico fue la reversión del decrecimiento poblacional que sufría el barrio desde los años sesenta. Asimismo, la llegada de población inmigrante joven —la edad media de la población extranjera del barrio en aquel momento era 30,43 años, por 47,58 de los residentes españoles— y el incremento de la natalidad favorecieron el rejuvenecimiento de la estructura de edades del vecindario (véase Tabla 49).

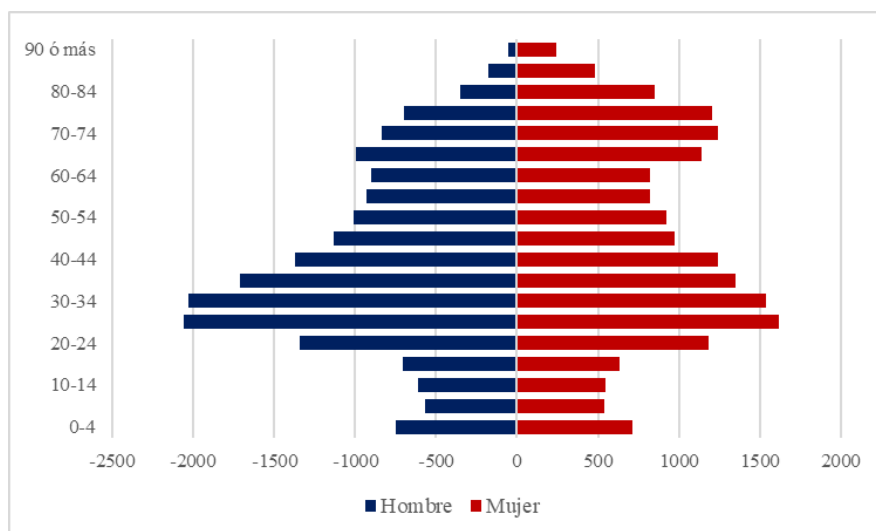
Tabla 49. Población de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona por grupos de edad en 2001 (en %)

	<15 años	15-29	30-44	45-64	65-79	≥ 80	Edad media
Raval	10,27	20,76	25,46	20,7	16,85	5,94	43,17
Ciutat Vella	14,52	22,4	23,75	22,29	13,17	3,87	39,51
Barcelona	11,51	19,78	22,53	24,51	16,3	5,37	43,12

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Entre los vecinos españoles destacaba cuantitativamente el grupo de mujeres mayores (véase Figura 64), por lo que la edad media del colectivo femenino (50,08 años) era sensiblemente superior a la del sector masculino (44,81). Estos grupos eran insignificantes entre la población de origen extranjero, siendo los contingentes más numerosos entre los inmigrantes los de edades comprendidas entre los 20 y los 39 años.

Figura 64. Pirámide de población de El Raval por grupos quinquenales de edad en 2001



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

En paralelo, se produjo también en esta etapa la llegada de nuevos hogares de clase media. Sargatal (2001) indica al respecto que los nuevos vecinos solían ser profesionales jóvenes, que vivían solos o en pareja, y que valoraban la centralidad económica y cultural del entorno. Además, El Raval atraía por la fuerte disponibilidad de viviendas de pequeño tamaño, que además se ofertaban en régimen de alquiler por una renta inferior a otros barrios del centro. Esta idiosincrasia alentó la llegada de unos nuevos habitantes que, alejados de los valores de las clases medias tradicionales, encontraba en el Raval el espacio adecuado para desarrollar sus estilos de vida (Subirats y Rius, 2008).

Pese a que el nivel formativo de los vecinos de El Raval permanecía aún a cierta distancia respecto a la población de Ciutat Vella y Barcelona, los nuevos vecinos del barrio se caracterizaban por su alta formación académica (véase Tabla 50). Esta tendencia provocó que la proporción de vecinos con estudios superiores se triplicase entre 1986 y 2001 (Martínez i Rigol, 2000).

Tabla 50. Nivel de estudios en (%) de la población de 25 años o más en El Raval, Ciutat Vella y Barcelona en 2001

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores
El Raval	3,14	19,48	26,12	38,48	12,78
Migrantes Raval	3,06	11,89	19,65	43,82	21,58
Ciutat Vella	2,63	17,74	25,49	39,8	14,34
Barcelona	1,45	11,44	20,98	43,82	22,31

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Con la reestructuración productiva de la ciudad, El Raval perdió su carácter industrial para reconvertirse en centro de nuevas actividades vinculadas al comercio, el turismo y el ocio. Como resultado, el peso relativo de los trabajadores del sector servicios era hegemónico (véase Tabla 51). La gran relevancia de los trabajadores no cualificados de los servicios (24,26) y de otras ocupaciones elementales (20,73%), así como de los trabajadores eventuales y de los desempleados (Hernández Aja et al., 2018), remarcaba la vulnerabilidad socioeconómica de una buena parte de los vecinos de El Raval en 2001.

Tabla 51. Población ocupada de 16 años o más (en %) de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona en 2001 por categoría profesional

Categoría profesional	El Raval	Ciutat Vella	Barcelona
Fuerzas armadas	0,13	0,11	0,1
Dirección de las empresas y de las Administraciones públicas	5,1	5,69	9,85
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	11,06	12,96	19,21
Técnicos y profesionales de apoyo	9,9	11,62	16,67
Empleados de tipo administrativo	9,12	9,71	13,17
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	24,26	23,17	14,77
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	0,56	0,74	0,3
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería	12,49	11,99	10,26
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	6,65	6,8	7
Trabajadores no cualificados	20,73	17,22	8,66

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Vistos en su conjunto, los datos de inmigración, educación y empleo que presentaba El Raval en 2001 describían un territorio muy polarizado social y territorialmente. Así, se observaba entonces la existencia dos grupos de población con características socioeconómicas muy distintas: un conjunto muy importante de población con escasa formación académica, empleada en trabajos de baja cualificación y que se concentraba en la zona sur; y otro conjunto de población de mayor capital cultural, empleada en trabajos cualificados del sector servicios y que se agrupaba fundamentalmente en la zona norte. Por último, en lo que refiere a la población inmigrante, ésta tampoco se distribuía uniformemente por el Raval, sino que se concentraba en determinadas áreas del barrio según su país de origen (Sargatal, 2001).

En lo que refiere a la cuestión residencial, El Raval se caracterizaba por el pequeño tamaño medio de sus viviendas (65,7m²), siendo las más comunes el grupo de inmuebles que cuenta con unas dimensiones entre 46 y 60m² (31,99%). Otras características distintivas en este ámbito era el elevado contingente de vivienda vacías (21%) y la significativa relevancia de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler (59,11%). La existencia de un mercado de alquiler más barato y amplio que en el resto de la ciudad sería un catalizador fundamental del intenso proceso migratorio que tuvo lugar durante los años siguientes.

Tabla 52. Superficie media de las viviendas (m²), vivienda en régimen de alquiler y vivienda vacía (en %) y tamaño medio del hogar (personas) en El Raval, Ciutat Vella y Barcelona en 2001

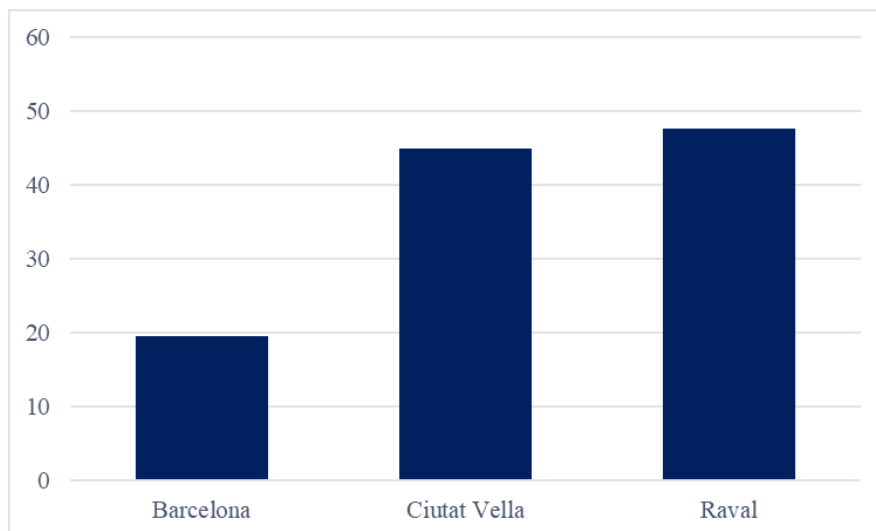
	Superficie media viviendas	Viviendas en alquiler	Viviendas vacías	Tamaño del hogar
Raval	65,7	59,11	21	1,73
Ciutat Vella	67,49	57,92	23,49	1,61
Barcelona	79,84	28,45	13,29	1,73

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

En cuanto a las características de los hogares, el Censo remarca la preponderancia de los hogares formados por dos adultos (14,69%), y de los hogares unipersonales formados por una mujer de más de 65 años (12,83%) y por un hombre entre 16 y 64 años (12,26%). El tamaño medio del hogar del barrio (1,73) coincide con el registrado por el resto de la ciudad, aunque el menor tamaño de las viviendas de El Raval determinaba una menor superficie útil por ocupante en el barrio (27,94m² por 31,84m² en Barcelona).

La degradación de las viviendas continuaba siendo el principal problema del barrio en 2001. Al respecto, los datos del Censo indicaban que el 48,74% de los edificios de El Raval se habían construido antes de 1900, de los cuales el 47,72% se encontraba en estado ruinoso, malo o deficiente. Asimismo, el 72,44% de las viviendas familiares carecía de ascensor, hecho que generaba importantes problemas de accesibilidad. Ello provocaba que, a pesar de las reformas emprendidas, la vulnerabilidad residencial continuase siendo una de las cuestiones más relevantes de la dinámica del barrio y del distrito de Ciutat Vella en aquel momento (véase Figura 65).

Figura 65. Infravivienda (en %) en Barcelona, Ciutat Vella y El Raval en 2001



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Pese a las reformas emprendidas, los problemas sociales siguieron caracterizando la realidad del barrio, que fue definido nuevamente como “barrio vulnerable” de nivel bajo en 2001. Junto a la dimensión residencial de la vulnerabilidad, las características sociodemográficas —niveles elevados de población inmigrante de bajos recursos, envejecimiento—, socioeconómicas —problemas de paro, paro juvenil, alta proporción de trabajadores no cualificados y bajo nivel formativo— y subjetivas —percepción de delincuencia, escasez de zonas verdes, problemas de limpieza y ruido— del espacio describían la problemática situación de El Raval en aquel momento.

Los problemas detectados cuestionaban las reformas desarrolladas en años anteriores. Al respecto, el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables de 2001 advertía que, aunque “existen grandes equipamientos ciudadanos destinados al turismo y cultura, sin embargo, hay un déficit de equipamientos públicos necesarios para los habitantes del barrio, sobre todo en lo que se refiere a servicios escolares y sanitarios”. Esta situación provocó que el barrio apareciera entonces como “un gran foco turístico en el que conviven problemas de marginación, droga y prostitución. Así como presenta algunas características de gentrificación”.

Para evaluar la magnitud del proceso de regeneración, Subirats y Rius (2008, p. 31) indican que en el conjunto de Ciutat Vella, desde el año 1980 hasta el año 2002 se expropiaron y derribaron aproximadamente 500 edificios, 4.200 viviendas y 800 locales, para un total de 100.000 m² de suelo liberado. Esta dinámica, unida al incremento del

número de visitantes y nuevos vecinos de clase media, motivó que la regeneración emprendida fuera considerada comúnmente como exitosa (Rius, 2008; Subirós, 1999; Subirats y Rius, 2008).

Frente a estas posturas, surgen voces críticas en torno al proceso de regeneración ocurrido. Así, Aramburu (2000, p. 91) destaca que la mala calidad de algunas de las nuevas edificaciones, el incremento del precio de los alquileres y la pérdida de redes sociales por traslado de vecindario generaron nuevos problemas en el barrio. En esta línea, Taller VIU (2006, pp. 52-53) denunció que la fase de regeneración se caracterizó por la aparición de situaciones de *mobbing* y acoso inmobiliario por parte del poder público, tendencia que motivó el desplazamiento de los residentes de menos recursos (Fernández, 2014). De este modo, mientras los nuevos hogares de clase media se beneficiaban de la rehabilitación, los inmigrantes económicos y los grupos de menos recursos de la población tradicional salían perjudicados, ya que no se beneficiaron de las ayudas directas y además fueron afectados por la presión urbanística que se generó (Aramburu, 2000, p. 93).

La confluencia de estas tendencias negativas afianzó la percepción de que la política de regeneración de El Raval estaba mal planteada, ya que se llevaron a cabo intervenciones que incluso perjudicaron al barrio, tanto a sus habitantes como a su patrimonio histórico (Capel, 2005; Degen, 2003; Fernández, 2014; Miles, 2004). Esto se debió a que la regeneración se centró fundamentalmente en resolver los problemas urbanísticos de la zona, en detrimento de otras cuestiones sociales que deberían haber sido tenidas en cuenta en mayor medida durante todo el proceso:

Pese a que se han hecho programas de integración social, pueden no haber sido suficientes para afrontar los cambios en el barrio y el resto de la ciudad —aumento del paro a partir de la crisis, crecimiento de la inmigración de diferentes culturas, consumo de drogas, etc.— y las problemáticas históricas —como la prostitución—, a las que se suma la llegada del turismo masivo. (Porfido et al., 2019, p. 85)

Como resultado, Miles (2004) señala que la pretendida reconversión cultural de El Raval se asemejó más a una atracción turística que a una auténtica operación de regeneración de base cultural, ya que su desarrollo ignoró sistemáticamente las necesidades de gran parte de la población residente. En esta línea, Degen (2003) afirma

que el pretexto cultural fue utilizado para modificar el comportamiento y las prácticas sociales, y para expulsar paulatinamente a los grupos sociales estigmatizados.

En estas circunstancias, se extendió entre los vecinos la creencia de que el objetivo principal de la Administración fue la gentrificación del barrio:

Una de las una de las estrategias más evidentes de la intención de la Administración por gentrificar el Raval fue la intervención que tuvo lugar con el MACBA o el CCB, edificios que, por cierto, no pintan nada ni términos sociales ni en términos urbanísticos. Pero El Raval aguanta. El quiz de la cuestión es por qué aguanta. Yo creo que aguanta, primero, por las condiciones de la vivienda, que es un drama y, a la vez, es su defensa. Además, piensa que el Raval también tiene otra cosa interesante, que es que siempre ha sido la puerta de entrada a la ciudad. Es decir, toda la inmigración ha pasado siempre por el Raval. Con lo cual la inmigración, en este caso, pakistaní, marroquí, filipina, etc., es decir, una inmigración económica, seguramente ha parado también esos procesos especulativos y gentrificadores (PB1).

El proceso de regeneración, la incesante inmigración y la nueva simbología atribuida al barrio diluyeron su identidad tradicional. Con la regeneración, el nexo que unía espacio y tiempo desapareció y su historia y algunos de sus habitantes y edificios antiguos ya no eran más que reliquias del pasado. La *mercancía* se había transformado y el conflictivo y problemático Barrio Chino apenas guardaba relación con el moderno, artístico, turístico y multicultural barrio de El Raval.

8.5 Mercantilización (2002-Actualidad)

El proceso de cambio continuó con el avance de la gentrificación de El Raval. Incentivada por la regeneración cultural del centro histórico, la revalorización del espacio deprimido se inició en los años noventa y se intensificó desde 2001, momento en el que el precio de la vivienda en régimen de alquiler de El Raval superó por primera vez el registrado en el resto de Barcelona. En paralelo, el precio de la vivienda en propiedad se triplicó entre 1992 y 2003, e igualó el valor medio del municipio (Subirats y Rius, 2008, pp. 34-36).

8.5.1 Primera etapa (2002-2013)

Siguiendo la tesis de la ciudad creativa, las políticas de regeneración del centro histórico se dirigieron al fomento de las actividades relacionadas con los ámbitos de la cultura, el

ocio y el conocimiento. Esta dinámica cristalizó paradigmáticamente en El Raval, entorno en el que, según los datos del Ayuntamiento de Barcelona, existen más de 400 organismos relacionados con el ámbito la cultura en la actualidad. Entre éstos se encuentran talleres de artistas, galerías de arte, teatros, estudios de diseño, instituciones educativas y de investigación, etc.

En los inicios del siglo XXI se atisbaron los primeros indicios de un proceso de cambio social que apuntaba a la gentrificación de El Raval. El avance de las operaciones de regeneración y la centralidad del entorno, unido a la gran disponibilidad de viviendas de alquiler a bajo coste incentivaron la paulatina llegada de nuevos hogares jóvenes de clase media. Como principal paradigma del proceso, Cócola (2009, p. 90) advierte que el MACBA supuso desde su constitución un elemento clave en la transformación social y simbólica del barrio de El Raval, en la medida en que este cambio estimuló la llegada de inversores, turistas y nuevos residentes de clase media, con la consecuente subida del valor del suelo y el desplazamiento de la población de bajos recursos.

El avance de la regeneración y la llegada de nuevos vecinos de clase media consolidó la revalorización de las viviendas del barrio. Hasta entonces, el barrio añadía a su centralidad geográfica el influjo del bajo precio de sus viviendas. Sin embargo, en 2006 el importe medio de las viviendas de El Raval ya se situaba, según los datos de Subirats y Rius (2008), en valores similares a los del resto de barrios de Ciutat Vella. A medida que esta dinámica avanzaba, la exclusión de las prácticas y los grupos “no deseados” se acentuó. En este contexto, las prácticas de violencia física y simbólica desarrolladas contra la población inmigrante precarizada, así como contra otros grupos estigmatizados —inmigrantes económicos, gitanos, trabajadores informales, etc.— se intensificaron:

Actualmente, la variedad de actos “desordenados” son denunciados como «incívicos», y no exclusivamente por la policía. Se ha agrandado el consenso sobre qué cosas no se pueden permitir en el espacio público ... En este sentido, estas mayorías normalizadas colaboran de forma entusiasta en la consecución de un orden burgués y se permiten denunciar, también, todo tipo de acciones, incluso de subsistencia, que se produzcan frente a su vista. (Fernández, 2014, p. 155).

Un ejemplo paradigmático de esta tendencia fue la aprobación de la “Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de

Barcelona” (Ayuntamiento de Barcelona, 2005). El principio de esta normativa era hacer frente a “las nuevas situaciones y circunstancias que pueden afectar a la convivencia o alterarla y que, al igual que en cualquier otra gran ciudad europea, se están produciendo últimamente en Barcelona, en un mundo cada vez más globalizado” (p.1). Con el objeto de determinar determinadas prácticas sociales en el territorio, la norma postula “la necesidad de que todos asumamos determinados deberes de convivencia y de respeto a la libertad, la dignidad y los derechos reconocidos a los demás, así como al mantenimiento del espacio público en condiciones adecuadas” (p.1).

La ordenanza consideraba como comportamientos incívicos toda acción en el espacio público no prescrita por el Ayuntamiento, entre las que se encuentran: vender o comprar objetos, ejercer la prostitución, mantener relaciones sexuales mediante retribución, hacer música u otros espectáculos, patinar, dormir, lavarse, ir indocumentado, beber alcohol, repartir octavillas o pegar carteles y pintar o dibujar las paredes. Estas acciones pueden ser sancionadas con multas que pueden alcanzar los 3.000 euros.

En estas circunstancias, los años siguientes se definieron por el incremento de la presencia y represión policial en el entorno (Fernández, 2014). Esta tendencia responde, como señala Wacquant (2021), a una lógica de “limpieza policial” del espacio público, destinada a incentivar el consumo conspicuo y facilitar la gentrificación del espacio urbano. Enmarcado en este contexto, la perenne campaña de estigmatización que envuelve al Raval se evidencia al observar que las noticias publicadas en prensa sobre inseguridad son desproporcionadas, con relación a los actos delictivos reales (véase Tabla 53).

Tabla 53. Actos delictivos y noticias sobre inseguridad publicadas en prensa en los barrios de Ciutat Vella en 2019

	Hechos delictivos	Noticias
El Raval	30,50%	57,60%
Gòtic	30,80%	11,20%
Barceloneta	22,60%	15,20%
Casc Antic	16%	16%

Fuente: elaboración propia a partir del Consell de Barri de El Raval (Ayuntamiento de Barcelona, 2019c).

Esta situación ha generado un sentimiento generalizado de insatisfacción y hartazgo entre los vecinos entrevistados:

No hay noticias positivas de El Raval. En cambio, todo es delincuencia, tráfico de drogas, incivismo, etc. Es un proceso de estigmatización. Y es una cosa muy grave porque afecta a la forma de vida, a las condiciones de vida de mucha gente. El Raval lo único que tiene esencialmente es un problema de desatención por parte de la Administración Pública, una concentración de población vulnerable, desatendida, enorme. (EGB2)

No decimos que no haya delincuencia en el barrio. En todos los barrios hay. Pero muchas veces no nos paramos a señalar porque existe esta delincuencia. Además, el problema no se está enfocando desde un punto de vista social, sino punitivo. Entonces, bueno, no estamos solucionando absolutamente nada. Sino que, además, ayudamos en recrear este imaginario de un Raval criminal y peligroso, afianzando estereotipos que, para nada, en realidad, son así. (VB5)

El Censo de 2011 aporta información sustancial sobre la realidad del barrio en ese momento. En el ámbito demográfico destaca el fuerte desarrollo poblacional del entorno respecto a 2001. El Raval llegó a los 43.295 habitantes en 2011, un crecimiento del 19,32% respecto a 2001. El crecimiento obedeció en gran medida al ascenso del colectivo inmigrante, que pasó a suponer el 47,9% de la población de El Raval en ese momento. La población extranjera asentada se caracterizaba por su perfil joven (33,05 años) y su carácter eminentemente masculino (59,04%). Por lugar de origen, los extranjeros procedían de Pakistán, Filipinas, Bangladesh, Marruecos, India y Latinoamérica.

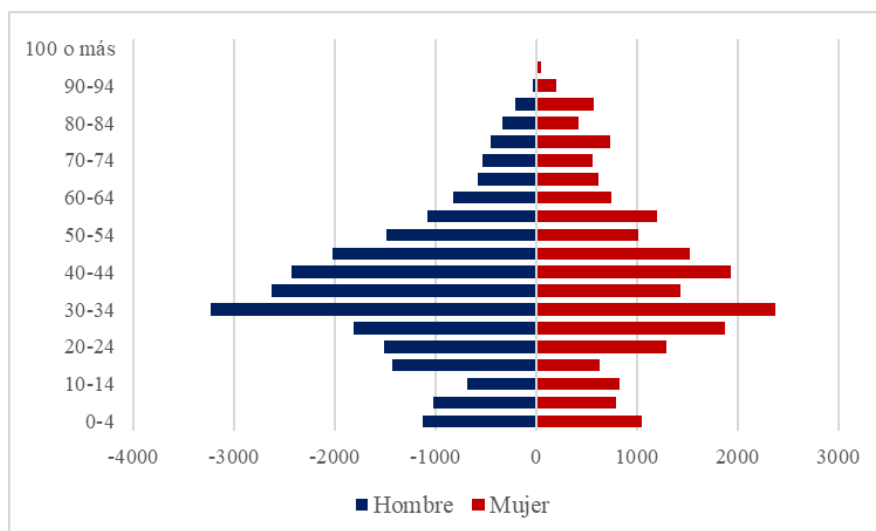
La llegada masiva de población inmigrante joven apuntaló el proceso de rejuvenecimiento observado en 2001. Asimismo, el proceso de regeneración reforzó la llegada de nuevos hogares de nacionalidad española de edades intermedias, al tiempo que los grupos de edad avanzada experimentaron un fuerte declive (véase Tabla 54 y Figura 66).

Tabla 54. Población de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona por grupos de edad (en %) en 2011

	<15 años	15-29	30-44	45-64	65-79	≥ 80	Edad media
Raval	12,71	19,77	32,42	22,85	8,06	4,19	39,2
Ciutat Vella	11,3	20,06	33	21,31	9,7	4,63	40,3
Barcelona	12,51	16,08	25,31	25,46	13,94	6,7	43,78

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

Figura 66. Pirámide de población de El Raval por grupos quinquenales de edad en 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

El avance de la tendencia sociodemográfica y el progreso acaecido en los ámbitos académico (véase Tabla 55 y Figura 67) y laboral (véase Tabla 56) describían el avance de un proceso de cambio social que apuntaba hacia la gentrificación. En lo relativo al ámbito educativo, el progreso académico de los vecinos continuó intensificado en 2011. Destacaba en este aspecto la reducción de la población sin estudios, así como el fuerte incremento del grupo de titulados superiores, colectivo que pasó a suponer el 26,87% de la población de El Raval.

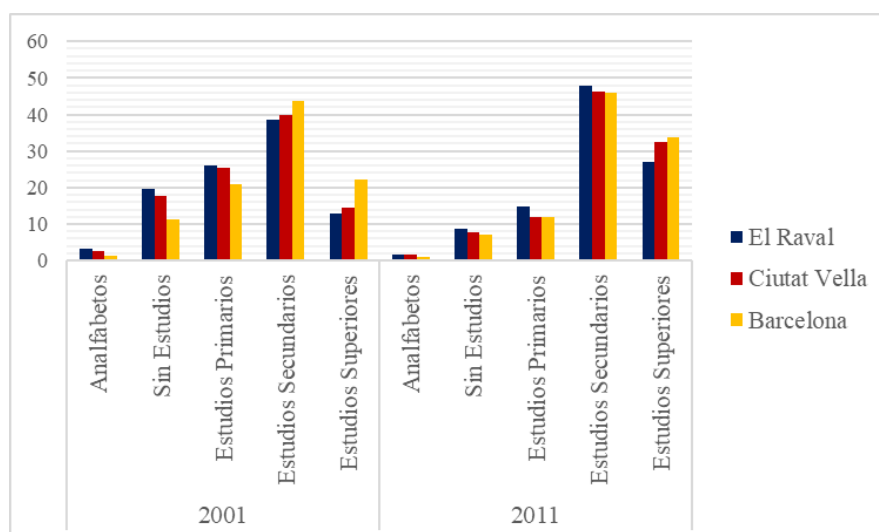
Tabla 55. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en El Raval, Ciutat Vella y Barcelona en 2011

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores
El Raval	1,75	8,59	14,82	47,97	26,87
Ciutat Vella	1,7	7,63	12,05	46,19	32,43
Barcelona	0,98	7,1	12,09	46,02	33,8

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

El progreso formativo fue incentivado por el avance de los nuevos residentes de origen extranjero. A pesar de su precaria condición laboral, los vecinos extranjeros de El Raval destacaban por su elevado nivel formativo. Sobresalían en este apartado los vecinos procedentes de América del Norte y la Unión Europea, la gran mayoría de los cuales poseía estudios universitarios —86,64% y 45,9% respectivamente— y se empleaba en trabajos de alta cualificación del sector servicios.

Figura 67. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más El Raval, Ciutat Vella y Barcelona 2001-2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

En cuanto al ámbito laboral, se observa que el avance de los procesos de globalización y terciarización provocó el afianzamiento de una estructura productiva vinculada a los ámbitos de la cultura, el turismo y el ocio. En este escenario, el contingente más numeroso de trabajadores de El Raval en 2011 estaba compuesto por los trabajadores no cualificados de los servicios (38,25%) y otras ocupaciones elementales (17,61%).

Tabla 56. Población ocupada de 16 años o más (en %) de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona en 2011 por categoría profesional

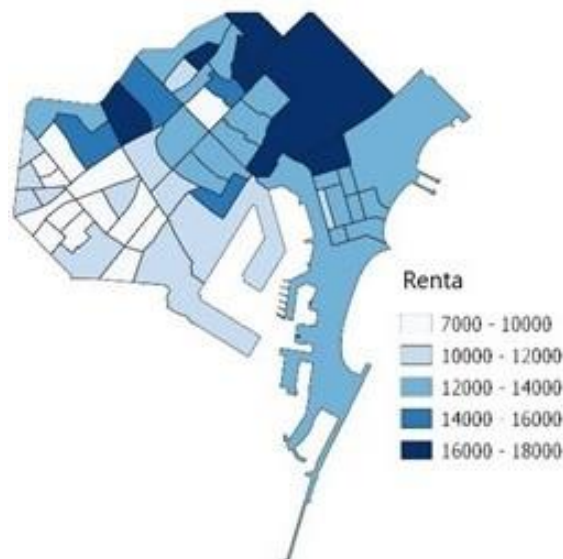
Categoría profesional	Raval	Ciutat Vella	Barcelona
Ocupaciones militares	0	0,05	0,1
Directores y gerentes	2,01	6,25	8,3
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	15,20	21,68	25,84
Técnicos; profesionales de apoyo	9,58	12,6	15,25
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	8,88	10,76	16,05
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	38,25	26,69	16,46
Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero	0,33	0,89	0,44
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción	5,25	4,75	6,07
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	2,89	3,52	4,2
Ocupaciones elementales	17,61	12,79	7,29

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Paralelamente, el grupo de técnicos y profesionales del conocimiento avanzó respecto a 2001, mientras el empleo cualificado industrial continuó retrocediendo. Pese a que los trabajadores cualificados de los servicios permanecieron a una distancia elevada de los valores obtenidos por el conjunto de Barcelona, esta diferencia obedece a la alta concentración de población inmigrante extranjera presente en el barrio. De este modo, mientras los vecinos españoles de El Raval ocupaban en mayor medida empleos de alta cualificación (24,07%), los empleos no cualificados eran ocupados fundamentalmente por los vecinos inmigrantes de origen extranjero (73,05%).

La preeminencia de los trabajadores cualificados y no cualificados en el sector servicios y el declive estructural del empleo industrial afianzaron una estructura ocupacional polarizada. En el caso específico de El Raval, la fuerte relevancia de los trabajadores no cualificados contribuyó a la formación de una estructura sociolaboral caracterizada por un cierto nivel de empobrecimiento en comparación con el resto del distrito y la ciudad (véase Figura 68).

Figura 68. Renta media por persona Ciutat Vella 2019



Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE).

La concentración de trabajadores de alta y baja cualificación en El Raval promovió la conformación de un territorio muy polarizado socialmente —el Coeficiente de Gini en 2019 era 0,3488— y humilde en comparación con el conjunto de la ciudad de Barcelona. Pese a que se cumplen algunas de las condiciones de la gentrificación —reversión de capital público y privado; entrada de nuevos vecinos de ingresos

elevados, especialmente en la zona norte, y transformación productiva y simbólica del espacio—, la permanencia de grupos sociales empobrecidos impide afirmar que ha habido gentrificación en el conjunto de El Raval en sentido estricto.

La vulnerabilidad residencial seguía siendo la característica distintiva del barrio en 2011. Se observa que, a pesar del avance de las operaciones de rehabilitación, el 39,02% continuaba encontrándose entonces en estado deficiente, malo o ruinoso. Asimismo, los alojamientos de El Raval se caracterizaban por tener unas dimensiones significativamente inferiores a las del resto de Barcelona (66,01m² por 79,53m²) y la gran mayoría carecía de calefacción (69,26%) y ascensor (64,72%), lo cual derivaba en graves problemas de accesibilidad (70,19%). La vivienda de alquiler era predominante (55,85%) y superaba ampliamente los niveles presentados por el conjunto de la ciudad (30,1%). Aunque el peso de la vivienda vacía disminuyó respecto a 2001, continuaba siendo más elevado que en el resto de Barcelona (15,67% por 10,88%).

El tamaño del hogar de El Raval se situaba en 2,44 personas, valor superior al registrado por el resto del distrito y de Barcelona. Por tipo de hogar, destacaban los núcleos formados por una pareja sin hijos (16, 22%) y los compuestos por una pareja con hijos en donde algún hijo era menor de 25 años (14,91%). El mayor tamaño de los hogares y el pequeño tamaño de las viviendas provocó que la superficie media por ocupante en el barrio fuese menor que en el resto del distrito y Barcelona (véase Tabla 57).

Tabla 57. Viviendas principales, secundarias, vacías y en régimen de alquiler (en %), tamaño medio del hogar y superficie media por ocupante en El Raval, Ciutat Vella y Barcelona en 2011

	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Viviendas alquiler	Tamaño hogar	Superficie media
El Raval	80,37	3,96	15,67	55,85	2,44	27,07
Ciutat Vella	79,95	4,52	15,53	56,4	2,27	30,34
Barcelona	84,34	4,78	10,88	30,1	2,34	33,96

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

El mal estado de muchas de las viviendas del barrio siguió constituyendo el principal problema del barrio en 2011. Junto a la dimensión residencial de la vulnerabilidad, los altos niveles de desempleo, de ocupados no cualificados y de población sin estudios dibujaban aún en 2011 un territorio empobrecido que continuaba siendo estigmatizado por gran parte de la sociedad barcelonesa. En este escenario, el

Análisis de Barrios Vulnerables de 2011 continuó definiendo como “barrio vulnerable” de nivel bajo las zonas norte, centro y sur de El Raval

8.5.2 *Segunda etapa (2014-actualidad)*

El fin de la crisis y el inicio de una etapa de crecimiento marcan el inicio de un nuevo período de cambio social en El Raval. La emergencia de nuevos actores y el avance de la turistificación del centro histórico fomentaron el desarrollo de un emergente proceso de gentrificación en el barrio, debido a la entrada creciente de población extranjera con perfiles educativos y profesionales elevados.

Como en el caso de Madrid, una de las principales consecuencias derivadas de la crisis económica de 2008 fue la llegada masiva de fondos de inversión internacionales al mercado inmobiliario de Barcelona. El Raval se vio gravemente afectado por esta tendencia. Según datos del ayuntamiento municipal, actualmente casi dos de cada tres viviendas vacías del barrio están en manos de entidades financieras (29%) y sociedades inversoras (32%).

Como advierte Guillem Sánchez (2018), la desidia en la gestión por parte de los propietarios de estos inmuebles llevó a que algunos fueran ocupados con fines delictivos. Este es el caso de los *narcopisos*, fenómeno que, siguiendo la opinión de los expertos entrevistados en el estudio, debe ser entendido como un problema resultante de un barrio caracterizado por la densidad, la pobreza y la vulnerabilidad:

Los narcopisos al final son un fenómeno que depende de que haya pisos vacíos. En el fondo de que haya pisos que no tengan vecinos ocupándolo. Si... Entonces caen en manos de mafias. Y estas operan... Estas situaciones son toleradas muchas veces por los fondos de inversión que controlan estos pisos. O por bancos, o por quien sea ... Y bueno, la cuestión aquí, por un lado, es que el problema principal de barrio seguramente tiene que ver con la vivienda y con la pobreza. De lo cara que ésta resulta para poder vivir, que produce situaciones de hacinamiento o de sobreocupación. Y, por otro lado, también, es un tema de economía informal y economía sumergida, derivado de la ausencia de empleo digno. (VB2)

En paralelo, la reconversión de Barcelona en una nueva metrópoli de ferias y congresos ha promocionado la ciudad como un centro de destino internacional. Pese a

que el objetivo principal de esta política es la atracción de profesionales, empresas e inversiones, Barcelona está muy lejos de otros grandes centros financieros europeos, como Madrid. Por el contrario, el éxito de la ciudad se ha materializado en el incremento exponencial del turismo, siendo en la actualidad una de las ciudades europeas con mayor volumen de visitantes extranjeros (European Cities Marketing, 2020).

Figura 69. Plaça dels Àngels. El Raval. Barcelona



Fuente: Bosch (2021).

Según los datos del Ayuntamiento de Barcelona, el turismo representó en 2019 en torno al 14% del PIB y suponía aproximadamente el 9% del empleo en la ciudad. Esta dinámica se ha traducido en una rápida expansión de la oferta turística, principalmente en los espacios en donde se concentra la oferta cultural y de ocio de la ciudad, es decir, los distritos Ciutat Vella y L'Eixample (Ayuntamiento de Barcelona, 2019a). Aunque es evidente que el incremento del turismo en El Raval se enmarca en un contexto de mayor magnitud que tiene que ver con un aumento del turismo a nivel global y en Barcelona en particular, no cabe duda de que la transformación urbana y social del territorio contribuyó al avance de esta dinámica.

En este marco, el incremento del número de turistas que visitan la ciudad ha generado una creciente animadversión entre los residentes de Barcelona. Se considera que la ciudad no debe continuar atrayendo más turismo, ya que la ciudad ha llegado ya al límite de su capacidad para atraer a más turistas, especialmente en los barrios más masificados (Ayuntamiento de Barcelona, 2019b). En el caso de El Raval, la percepción

generalizada de los vecinos es que el aumento del turismo incitó el encarecimiento de la vivienda y de otros bienes de consumo básicos en el barrio y en la ciudad (p. 19).

Pese a que la aprobación del PEUAT en 2017 puso fin a la expansión de las VUT en Barcelona, la permanencia de la gran mayoría de alojamientos hace que no se hayan cumplido los ambiciosos objetivos de decrecimiento propuestos inicialmente por el Plan, si bien se advierte una leve tendencia en ese sentido (véase Tabla 58). Según los datos de Crespí-Vallbona y Domínguez (2021), El Raval concentra el 11% de hoteles, el 6% de pensiones y hostales, y el 36% de las VUT de la ciudad de Barcelona en la actualidad.

Tabla 58. Establecimientos turísticos de la ciudad de Barcelona, 2015 - 2019

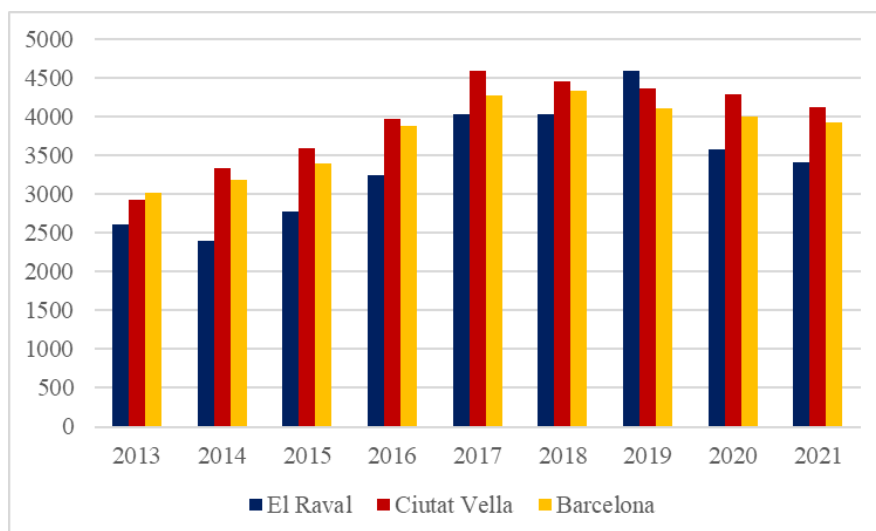
	2015	2021	CR% 2015 - 2021
Hoteles	381	449	17,8
Hostales y pensiones	209	285	36,36
Apartamentos turísticos	12	12	0
Viviendas de uso turístico	9.606	9.397	-2,17

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Establecimientos de Uso Turístico de Barcelona (2021).

La rápida turistificación ha tenido varios impactos negativos en la ciudad en general. En el ámbito residencial, el encarecimiento de la vivienda durante el periodo comprendido entre 2013 y 2019 se acrecentó en el barrio de El Raval (véase Figura 70), la zona con mayor número de anuncios ofrecidos en Airbnb en Barcelona en la actualidad. En estas circunstancias, Cócola (2016, pp. 48-49) señala que el aumento en los precios de los bienes inmuebles y de los comercios ha llevado a que los grupos más desfavorecidos de la zona establezcan redes de apoyo y adopten prácticas de resistencia para poder continuar viviendo en el área.

Mientras que individuos con altos ingresos disfrutan y dominan el “espacio público de calidad”, residentes con escasos recursos se encuentran “atrapados en el espacio” en tanto que dependen de él para satisfacer colectivamente necesidades inalcanzables de forma individual. El ejemplo más evidente en Barcelona son los inmigrantes asiáticos del Raval o los latinoamericanos de Santa Caterina: la presión que sufren no solo no ha provocado su dispersión sino, más bien al contrario, ha potenciado su concentración como mecanismo de autodefensa. La gentrificación también genera, paradójicamente, que grupos con escasos recursos, en vez de ser desplazados, adquieran una mayor conexión con el espacio vivid», aunque lejos del éxito de la reestructuración urbana, la permanencia solo se consigue con prácticas de resistencia. (Cócola, 2016, p. 48)

Figura 70. Precio de la vivienda en venta (€/m²) de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona, 2013-2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de www.idealista.com

La revalorización de los inmuebles se intensificó en el caso de la vivienda de alquiler (véase Tabla 59). Aunque la irrupción de la pandemia de la Covid-19 frenó la dinámica alcista en 2020, los niveles aumentaron nuevamente en los inicios de 2021, a medida que las restricciones desaparecieron y las tendencias de gentrificación y turistificación del centro histórico se reactivaron.

Tabla 59. Precio de la vivienda (€/m²) de alquiler de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona, 2014 - 2022

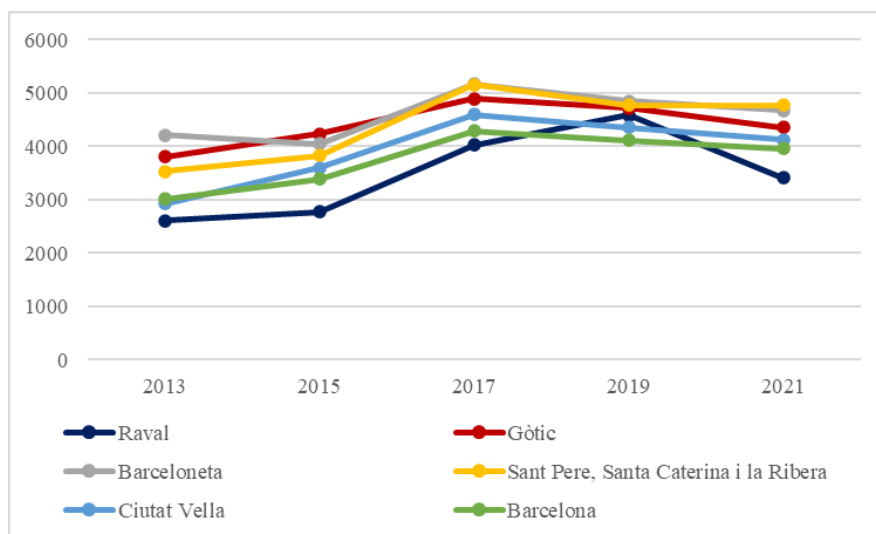
	2014	2016	2018	2020	2022	CR% 2014 2022
El Raval	10,48	12,3	14	14	15,5	47,9
Ciutat Vella	11,37	13,9	14,4	14,4	16,3	43,35
Barcelona	10,15	12,2	13,4	13,9	13,9	36,95

Fuente: elaboración propia a partir de www.idealista.com

Esta dinámica es especialmente importante en el caso de Ciutat Vella, distrito en que, según los datos de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona de 2020, el 65,5% de la población residía en régimen de alquiler, veinticinco puntos porcentuales más que en el resto de la ciudad. La creciente relevancia de las poblaciones transitorias de Ciutat Vella se refleja al observar que, según datos de la misma encuesta, el centro histórico presentaba en 2020 los mayores niveles de población que lleva poco tiempo (entre 0 y 2 años) residiendo en la misma vivienda (35,25%) y en Barcelona (17,92%)

Pese a que el incremento de precios en el centro histórico ha sido la tónica general, el precio de la vivienda en El Raval se incrementó más que en el resto de los barrios de Ciutat Vella entre 2013 y 2019 (véase Figura 71). El fuerte decrecimiento atisbado durante los años de pandemia remarca la gran influencia ejercida por los turistas y otros grupos de población transitoria en las dinámicas del mercado inmobiliario del barrio.

Figura 71. Precio de la vivienda (€/m²) de segunda mano de barrios de Ciutat Vella y Barcelona, 2013-2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de www.idealista.com

Asimismo, el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación alentó la transformación del tejido comercial del centro histórico. En el caso de El Raval, el barrio se definía hasta mediados de los años noventa por la relevancia de sus comercios tradicionales (Porfido et al., 2019). Sin embargo, el avance de las operaciones de regeneración y el cambio social y económico que tuvo lugar incitaron la desaparición de una gran parte de los comercios de proximidad tradicionales (Pascual y Ribera, 2008), para dar paso a una nueva modalidad de negocios “modernos” —restaurantes, tiendas de moda, galerías de arte...— dirigidos a la atracción de nuevos vecinos y turistas de poder adquisitivo medio-alto (Subirats y Rius, 2008). Todo ello ha contribuido de manera significativa a modificar el carácter simbólico del barrio, alentando una rápida turistificación que ha convertido el Raval en el principal espacio de ocio nocturno de la ciudad de Barcelona (Nofre, 2020)

Los problemas generados por la turistificación son destacados a lo largo de las entrevistas realizadas. Se advierte en este sentido la aparición de nuevos problemas de

ruido, inseguridad, suciedad, desaparición del comercio de proximidad, y privatización y masificación del espacio público:

Tu día a día cambia radicalmente. Empieza a haber fiestas cada noche, empezamos a no tener derecho al descanso. Suciedad, peleas, tráfico de drogas, prostitución ... Pero es que después los comercios locales pequeños se fueron transformando para dar esa oferta que pedía ese público ... Entonces, iba perdiéndose ese tejido comercial y vecinal de los habitantes porque mucha gente se iba. (VB4)

Alquilar un piso se puede alquilar desde siempre. Bajo el marco de la LAU, no hay ningún problema. El caso es distinto de alquilar, o todo el apartamento, o una habitación, a turistas. Que los que son turistas vienen un día o dos, y pues ni conocen el barrio, ni saben de los vecinos... O sea, hay un proceso de destrucción de la convivencia social en esa escalera, o en ese barrio, que ese es el problema. Es decir, que ese es el problema cuando es masivo. Si hay diez mil personas y diez turistas, no pasa nada. Pero cuando hay diez mil personas y mil turistas sí que pasa. Y esa es la proporción que tenemos ahora mismo en Barcelona. (VB2)

Este modelo de turistificación de la ciudad es claramente negativo, porque no trae los beneficios, el desarrollo que se prometía. Y expulsa a quienes están viviendo ahí. O directamente porque el piso se pase a Airbnb, o porque los alquileres suben tanto que las personas se tienen que mudar. Al margen de que la convivencia de un turismo tan intenso con la vida diaria se hace muy difícil porque son dos ritmos de vida completamente distintos (EGB3)

Asimismo, aunque la zona posee equipamientos de centralidad, estos no sirven adecuadamente a las necesidades de los residentes del barrio. Esta dinámica ha provocado que los vecinos consideren que las demandas de los turistas se imponen sobre las suyas:

Aquí una gran controversia con el CAP de El Raval Nord Porque el que hay se está cayendo a pedazos ... Ha habido mucha desidia por parte del Ayuntamiento. Sí, sí... La directora del centro del CAP no hace más que quejarse. Que no tiene ni calefacción. En invierno los propios médicos tenían que llevar una estufa para calentar el despacho donde recibían a los pacientes. (VB1)

Tenemos una biblioteca pública con unos recursos muy limitados. La biblioteca lleva pendiente de reubicación en otro espacio desde los años noventa. Entonces tenía que ir ubicada justo en la Plaza dels Angels, donde está el MACBA. Y ahí justamente se ubicó enseguida el Centro de Documentación del MACBA. Que es un edificio muy respetable, pero que no conozco a nadie del barrio que lo haya usado. Esto nos deja un poco la idea de que los vecinos del barrio siempre somos el segundo plato. (VB2)

A todos estos fenómenos se añade un nuevo componente, desconocido hasta ahora, con la gentrificación: la disolución de la vida de barrio. Los vecinos entrevistados advierten que el centro histórico está perdiendo su naturaleza de zona residencial para transformarse en un lugar de consumo turístico, más cercano a un parque temático que a una comunidad habitable

El principal efecto es la despersonalización de los barrios. O sea, yo creo que el turismo que es una práctica totalmente defendible y que todos hemos ejercido en mayor o menor medida en algún momento de nuestras vidas y que es una actividad súper legítima, se basa en la búsqueda de algo que es esencial, que es la vida en los barrios que se visitan. O en los territorios y en las ciudades en que se visitan. Si eso se pierde, ya se pierde el interés del lugar turístico. Porque lo que estás vendiendo es, o pasa a ser un decorado, como pasa muchas veces en el barrio Gótico. (VB3)

La vulnerabilidad continúa siendo la característica fundamental del barrio en 2021. Junto a la persistencia de infravivienda en el barrio, destacan en este sentido los elevados niveles de desempleo (8,4% por 6,5% para el resto de Barcelona) y de trabajadores de baja cualificación (35%). La vulnerabilidad socioeconómica de la población se ve incentivada por la turistificación de la ciudad, en la medida en que el empleo vinculado al turismo en Barcelona se caracteriza fundamentalmente por la precariedad (Ayuntamiento de Barcelona, 2020b).

Según los datos del Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares del INE, El Raval es en la actualidad uno de los barrios más empobrecidos de Barcelona, si bien la renta general de los vecinos del barrio ha aumentado continuamente desde 2015. La polarización socioespacial sigue siendo una de las características principales de la dinámica del barrio: mientras la zona norte concentra los mejores indicadores socioeconómicos, la zona sur —la parte que correspondería a lo que antiguamente fue El Chino— alberga los hogares de menor capital económico y cultural. Aunque la alta desigualdad socioeconómica ha dado lugar a un Índice de Gini elevado —34,88 en 2019—, este indicador ha tendido a decrecer en los últimos años, a medida que las tendencias de gentrificación han avanzado.

En el ámbito demográfico se observa que el avance de la gentrificación y la turistificación en Ciutat Vella han promovido el despoblamiento del distrito, especialmente en el Gòtic, barrio que perdió el 20% de su población entre 2011 y 2021.

Por su parte, el barrio de El Raval ha mantenido a grandes rasgos la población residente a lo largo de este período, y con una población aproximada de 48.000 habitantes, es actualmente el barrio más densamente poblado de la ciudad de Barcelona (433 hab./ha).

El perfil sociodemográfico de los vecinos del barrio de El Raval ha cambiado sustancialmente desde 2001. La intensa migración internacional y el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación han fomentado la atracción de nuevos hogares de adultos - jóvenes en los últimos años. En paralelo, la dinámica de la estructura de edades de El Raval se caracteriza por la fuerte reducción de los grupos de edad avanzada, que pierden su relevancia pasada para reducirse en más de la mitad. Como resultado, los colectivos de jóvenes y adultos jóvenes se han afianzado como los contingentes poblacionales más relevantes del barrio (véase Tabla 60).

Tabla 60. Población de El Raval, Ciutat Vella y Barcelona por grupos de edad (en %) en 2001 y 2021

Edad	2001			2021			CR% 2001 - 2021		
	Raval	Ciutat Vella	Barcelona	Raval	Ciutat Vella	Barcelona	Raval	Ciutat Vella	Barcelona
<15 años	10,27	14,52	11,51	12,64	10,7	12,04	2,37	-2,48	0,53
15-29	20,76	22,4	19,78	22,03	22,92	16,67	1,27	0,52	-3,11
30-44	25,46	23,75	22,53	30,68	32,2	23,42	5,22	8,45	0,89
45-64	20,7	22,29	24,51	23,56	21,88	26,82	2,86	-0,41	2,31
≥ 65	23,81	17,04	21,67	11,09	12,3	21,05	-12,72	-4,74	-0,62

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Madrid.

Por nacionalidad, la población de origen extranjero continúa constituyendo una parte fundamental de la estructura demográfica del barrio (53,4). Por lugar de origen, aunque los extranjeros proceden principalmente de Pakistán, Filipinas y Bangladesh, el número de extranjeros cualificados procedentes de economías avanzadas —Italia, Francia, Reino Unido, etc.— se ha incrementado considerablemente entre 2011 y 2021. Esta tendencia es especialmente relevante en la zona norte, mientras los inmigrantes extranjeros de baja cualificación se concentran en mayor medida en las áreas del sur de El Raval.

El período reciente se caracteriza asimismo por el avance académico de la población residente (véase Tabla 61). Aunque la vulnerabilidad socioeconómica continúa siendo una de las características la población de El Raval, el avance de las tendencias de

gentrificación y turistificación han tenido como resultado tanto el incremento del número de titulados superiores como la reducción de los grupos de menor formación.

Tabla 61. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en El Raval, Ciutat Vella y Barcelona 2001-2021

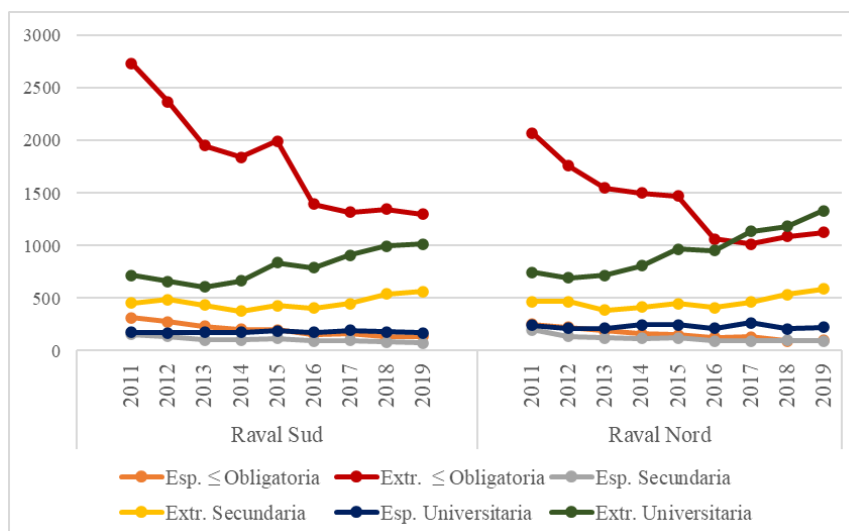
	2001			2021			CR 2001 - 2021		
	Raval	Ciutat Vella	Barcelona	Raval	Ciutat Vella	Barcelona	Raval	Ciutat Vella	Barcelona
Sin Estudios	20,96	18,86	11,59	1,5	1,6	2	-19,46	-17,26	-9,59
Estudios Primarios	25,17	24,48	19,47	50,4	44,9	37,8	25,23	20,42	18,33
Estudios Secundarios	38,15	39,4	41,82	19,3	20,1	25,1	-18,85	-19,3	-16,72
Estudios Superiores	15,72	17,26	27,12	27,8	31,6	33,4	12,08	16,14	7,98

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes.

Esta tendencia se explica en gran medida por la entrada creciente de migrantes extranjeros cualificados. Entre 2011 y 2019, el 88% de la población que llegó a El Raval había nacido en el extranjero, una proporción muy superior a la observada en cualquier otro barrio de Barcelona. En este contexto, la llegada al barrio de inmigrantes extranjeros con estudios universitarios no ha dejado de aumentar en los últimos años, especialmente en la zona norte (véase Figura 72). En 2011, por cada persona nacida en España con estudios universitarios que llegaba a El Raval llegaban tres nacidos en el extranjero con la misma titulación. En 2019 la relación ha pasado a ser de seis personas extranjeras por cada nacido en España.

La principal característica de estos grupos de población inmigrante es su carácter temporal y transitorio (Cócola y López-Gay, 2020). Se advierte en este sentido que se trata fundamentalmente de migrantes cualificados de origen extranjero que llegan a Barcelona para trabajar, estudiar y/o hacer turismo, pero sin asentarse de manera permanente en la ciudad y sin llegar a establecer relaciones profundas con el tejido social del barrio. Ello apunta a la emergencia de una incipiente gentrificación transnacional que, de continuar en los próximos años, va a suponer un cambio social estructural en la fisonomía socioeconómica y demográfica del barrio.

Figura 72. Número de llegadas al barrio de El Raval por nacionalidad y nivel de estudios 2011 - 2019



Fuente: elaboración propia a partir de las Altas del Padrón Continuo, Ayuntamiento de Barcelona. Proyecto “Cities in Movement”.

El afianzamiento de esta dinámica está suponiendo el inicio de un nuevo cambio social que apunta hacia la gentrificación. En este sentido, puede concluirse que el desplazamiento de los grupos peor posicionados y su sustitución por migrantes extranjeros cualificados está convirtiendo El Raval en un caso emblemático de los procesos de gentrificación transnacional de las ciudades del sur de Europa.

8.6 Recapitulación

En este apartado se ha expuesto el largo proceso de transformación acaecido en el barrio de El Raval en las últimas décadas. Como se puede observar, el barrio ha sido objeto de una profunda regeneración que transformó diametralmente las características físicas del espacio urbano. Sin embargo, la persistencia y cosificación de antiguas problemáticas —desempleo, pobreza, infravivienda, tráfico y consumo de drogas—, y la aparición de variables que no fueron previstas durante los primeros años de desarrollo del Plan de regeneración —inmigración, emergencia de nuevas tendencias sociales y económicas, etc.— han complejizado las dinámicas de cambio ocurridas durante los últimos años.

Como en el caso de otras ciudades españolas, el centro histórico de Barcelona sufrió, desde mediados de los años sesenta, un intenso proceso de degradación y abandono que provocó que el área perdiera más del 50% de la población entre 1960 y 1980. Ello dio al casco antiguo unos índices de envejecimiento superiores al resto de la ciudad, y

provocó también la llegada de nuevos grupos de población marginal y rentas bajas en el entorno. Como consecuencia, algunos sectores del centro —como El Raval— se convirtieron en algunos de los espacios más deteriorados y estigmatizados de la ciudad.

En estas circunstancias, el PERI de El Raval se estableció con cuatro objetivos básicos: 1) reajustar en un 10% de la superficie total la distribución de usos del suelo del barrio, incentivando la creación de nuevos equipamientos y espacios públicos; 2) derribar una parte del parque de vivienda más degradados del barrio con el objetivo de liberar suelo para usos colectivos, proveyendo al barrio de nuevas viviendas y equipamientos públicos; 3) rehabilitar los tejidos urbanos menos degradados a través del apoyo público a la iniciativa privada y a través de la instalación de nuevos equipamientos culturales, y 4) desde el punto de vista estratégico, comenzar las operaciones de rehabilitación en la zona norte del barrio hasta llegar a la zona central, en donde se preveía la construcción de la actual Rambla de El Raval.

La regeneración tuvo como consecuencia principal la reconversión de El Raval en el principal barrio cultural de la ciudad de Barcelona. Enmarcado en un contexto de globalización y terciarización económica, la instalación de grandes equipamientos e instituciones de alta cultura incentivaron la llegada de nuevos vecinos y visitantes, lo que incitó la emergencia de un nuevo cambio social que apuntaba a la gentrificación.

Sin embargo, algunos elementos inesperados caracterizaron el desarrollo del proceso. La entrada de nuevos actores —población inmigrante de origen extranjero— y la emergencia de la crisis económica en 2008 fueron elementos disruptivos en el avance de la gentrificación del barrio. Estos elementos, unidos a la persistencia de algunos problemas sociales relevantes—infravivienda, prostitución, tráfico y consumo de drogas, precariedad de equipamientos públicos— han provocado que gran parte del barrio siga definiéndose en 2021 por su condición de vulnerabilidad.

A diferencia de lo ocurrido en Madrid y Valencia, la regeneración del centro histórico de Barcelona no ha derivado en gentrificación. Aunque se cumplen algunas de las condiciones del proceso —re inversión del capital, entrada de grupos sociales de ingresos más altos, cambios en el paisaje urbano— los grupos sociales de ingresos bajos no han sido desplazados de forma generalizada de El Raval. Empero, el proceso de

transformación no está exento de elementos negativos. La persistencia de problemas sociales relevantes, la invisibilización de las problemáticas condiciones de vida de una buena parte de los vecinos y el persistente discurso estigmatizador articulado en torno al barrio permiten inferir que el proceso de gentrificación permanece en un estado latente, esperando las condiciones socioeconómicas necesarias para completar su evolución.

De este modo, aunque desde los inicios del siglo XXI, la sombra de la gentrificación ha planeado sobre el posible devenir del barrio, los datos estadísticos de población y vivienda muestran que el proceso no se ha acabado de desarrollar en el conjunto del barrio de forma clara. En este contexto, la creciente relevancia de los inmigrantes extranjeros cualificados, grupo de población que domina los flujos de llegada al barrio desde 2011 —especialmente en la zona norte—, vuelve a plantear la hipótesis de la gentrificación de El Raval, apuntando hacia un proceso de “gentrificación transnacional” desconocido hasta ahora en Barcelona y España.

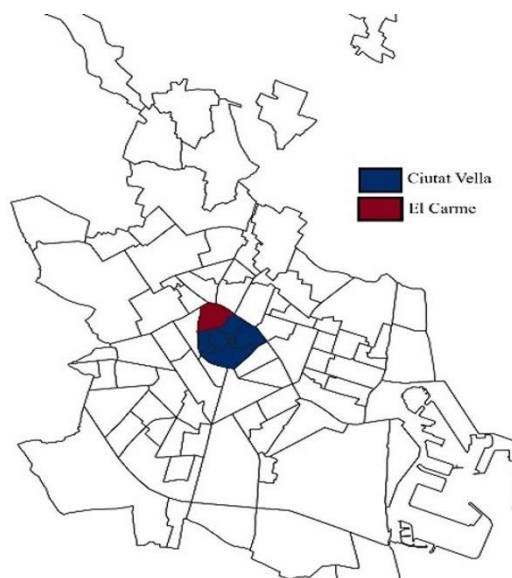
Aunque la gentrificación no se ha desarrollado plenamente, sí parece claro que la turistificación se ha afianzado en el conjunto del centro histórico. En el caso de El Raval, la expansión de servicios de alojamiento como Airbnb y la gran oferta de actividades económicas relacionadas con la cultura, el turismo y el ocio chocan con la endémica precariedad de otros servicios y equipamientos públicos que los vecinos del barrio demandan desde hace décadas. Esta circunstancia, unida al estigma que acompaña al vecindario desde sus orígenes, caracterizan la dinámica de un entorno empobrecido y polarizado socialmente en el que poblaciones transitorias, turistas y clases precarizadas conviven con conflictos y problemáticas que parecen no tener fin.

Capítulo 9. De barrio problema a barrio de moda. La gentrificación del barrio de El Carme en Valencia

Este capítulo aborda el estudio del barrio de El Carme, entorno emblemático del centro histórico de Valencia. El espacio se ubica en el noroeste del distrito de Ciutat Vella, contiguo a los barrios de la Seu, Mercat y Velluters por el este y el sur, y la ronda de las antiguas murallas y el antiguo cauce del río, por el oeste y norte. El espacio, uno de los contextos más representativos y visitados de la ciudad de Valencia, cuenta en la actualidad con una población estimada de 6.507 habitantes y una densidad de población de 169,5 hab./km², valor que triplica el registrado por el conjunto del municipio.

El centro histórico de Valencia es por extensión (169 hectáreas), uno de los mayores centros urbanos de Europa. El casco antiguo supone asimismo el centro geográfico de la ciudad, y está compuesto por seis barrios: La Seu, La Xerea, El Carme, El Pilar-Velluters, El Mercat y Sant Francesc. El distrito coincide exactamente con el perímetro de la antigua muralla del siglo XIV y constituye el núcleo originario en donde surgió la ciudad de Valencia.

Figura 73. Localización del distrito de Ciutat Vella y del barrio de El Carme en el municipio de Valencia



Fuente: elaboración propia.

Como en el caso de otras ciudades españolas, el centro histórico de Valencia experimentó durante el siglo XX un intenso proceso de deterioro que supuso la degradación física y social del entorno. Entre 1950 y 1970 Ciutat Vella perdió la mitad

de su población —de 105.433 habitantes a 56.391— y perdió otra mitad en las dos décadas posteriores —27.010 habitantes en 1991. Con el aumento del nivel de vida de la sociedad española durante este período, la mejora residencial de buena parte de la población allí establecida resultó en el traslado a los nuevos barrios periféricos del sur de la ciudad, dotados por lo general con mejores servicios y viviendas (Hernández y Torres, 2013, p. 23).

Inmerso en una tendencia general de degradación del centro histórico, El Carme sufrió durante la segunda mitad del siglo XX un intenso proceso de abandono y deterioro que convirtió el espacio en un entorno degradado y estigmatizado, definido como “barrio vulnerable” de nivel bajo en 2001 (Hernández Aja et al., 2018). Sin embargo, la emergencia de nuevos cambios urbanos —rehabilitación de infraestructuras, edificios y viviendas e instalación de nuevos equipamientos turísticos, culturales y de ocio—, sociodemográficos —llegada de nuevos vecinos de clase media, incremento de migración internacional cualificada—, simbólicos —centralidad económica y cultural del entorno— y legislativos —aprobación de distintos planes de rehabilitación, aprobación de una nueva ley de arrendamientos en 1994, etc.— incentivaron la revalorización del entorno en los inicios del siglo XXI. Estas actuaciones permitieron que la visión estigmatizada del barrio de El Carme se sustituyera por un nuevo imaginario positivo, asociado al carácter bohemio, patrimonial y cultural de un barrio cosmopolita del centro histórico de Valencia.

9.1 Antecedentes

Fundada como ciudad romana en el 138 a.C. y constituida como ciudad árabe desde el año 714, en 1238 se produjo la ocupación de la ciudad de Valencia por las tropas cristianas de Jaime I (Guinot, 1996). A partir de este momento, comenzó en la urbe una nueva etapa que, de la mano de una nueva sociedad, sentó las bases de la ciudad tal y como se conoce hoy en día. La nueva sociedad cristiana impulsó desde ese momento la creación de diferentes centros religiosos por el conjunto de la ciudad; en 1281 se aprobó la instalación de una iglesia y convento de la Orden de los Carmelitas Calzados, hecho importante, porque de ahí partió el topónimo con el que sería conocido el espacio desde entonces (Corbin, 1980).

Durante el siglo XV la ciudad disfrutó de un gran auge mercantil. El entorno de El Carme se consolidó como barrio artesanal de cardadores, tejedores y alfareros (Solaz, 2012, p. 15). Esta dinámica avanzó de forma irregular hasta mediados del siglo XIX, momento en el que los problemas de hacinamiento e insalubridad atisbados —epidemias de cólera en la ciudad en 1854, 1865 y 1885— impulsaron el ascenso de perspectivas racionalistas e higienistas, que reclamaban la necesidad de intervenir sobre el espacio urbano por razones de salud pública (Taberner, 1987). Atendiendo a razones de índole urbanística, social y sanitaria, en 1859 se presentó un proyecto para el Ensanche de Valencia. El plan hacía hincapié en la precaria situación de los sectores residenciales de las clases sociales más modestas, debido al alto grado de deterioración y saturación alcanzado (Teixidor, 1976). Como resultado, se subrayaba la necesidad de expandir territorialmente los límites de la ciudad, dando respuesta a las nuevas necesidades sociodemográficas del momento.

Aunque el proyecto no fue aprobado, el desarrollo de algunas operaciones impulsó la expansión territorial de la ciudad hacia el sur y la creación de nuevas calles e infraestructuras. De este modo, la etapa que media entre el derribo de las murallas en 1865 y el primer Plan de Ensanche de 1887 se centró en distintos aspectos de reforma interior, vinculados a mejoras de las infraestructuras y servicios públicos. Por otro lado, la supresión de las murallas medievales en 1865 implicó, desde entonces, la paulatina anexión a la capital de los municipios circundantes (Corbin, 1980). Esta dinámica afianzó la condición de capitalidad de la ciudad de Valencia, reafirmada desde entonces como principal centro administrativo, industrial, comercial y logístico de la región valenciana (Pons y Serna, 1992)

Finalmente, el Plan de Ensanche de la ciudad de Valencia fue aprobado el 11 de julio de 1887. Inspirado en el Plan Cerdà, y condicionado por las propuestas higienistas de la época, el Plan se aprobó con el objeto de expandir la ciudad ordenadamente hacia el sur del municipio (Torres, 2007). El Eixample, o Ensanche, se convertiría desde entonces en el principal lugar de residencia de la emergente burguesía valenciana (Miquel, 2016), quedando las zonas más antiguas, como El Carme —con su falta de renovación, de comunidad y salubridad—, para dominio exclusivo de las clases más modestas (Solaz, 2012, p. 24).

El proyecto repetía los rasgos característicos del Ensanche de Barcelona: una trama rectilínea en donde amplias calles delimitan islas con grandes patios interiores, con chaflanes en las esquinas y árboles en las aceras (Solà-Morales, 1976). Sin embargo, el proyecto chocó rápidamente con las limitaciones económicas y de liderazgo de la burguesía local, de tal modo que muchas de las previsiones del proyecto no llegaron a concretarse nunca, y algunas de sus propuestas se ejecutaron de forma diferente a como estaba previsto inicialmente (Taberner, 1987):

Veinte años después de la aprobación del Plan del Ensanche, en 1907, el intenso crecimiento poblacional y el fracaso de las reformas emprendidas en el interior de la ciudad motivaron la promulgación de un nuevo proyecto de reforma. Como advierte Teixidor (1976, p. 77), los problemas planteados por el crecimiento demográfico exigieron, desde ese momento, no sólo la planificación de ensanches, sino también actuaciones en el extrarradio que permitieran incorporar a la ciudad un hábitat disperso, pero dependiente de la misma.

Enmarcado en este contexto, el Plan del Ensanche de 1907, proyecto diseñado por los arquitectos Francisco Mora y Vicente Pichó, supuso una continuación del esquema iniciado en 1887. Para Solà-Morales (1976, p. 45), el trazado racional de los ensanches remarcaba la emergencia de un nuevo modelo de sociedad donde “los valores exaltados eran los de la nueva civilización maquinista, donde el progreso se identificaría a las formas económicas y jurídicas de la promoción liberal privada y que lo distingue claramente de los modos anteriores de hacer ciudad”. Esta dinámica continuó en 1912 con la aprobación de un nuevo Plan de Ensanche, que centraba su actuación sobre sectores ya más alejados del casco antiguo, anticipando la conformación de lo que a la postre constituiría la futura área metropolitana de Valencia (Teixidor, 1976).

Este período también se describe por el desarrollo de operaciones de reforma interior en el centro histórico. Algunas de estas operaciones implicaron la destrucción de manzanas enteras —por ejemplo, la destrucción del barrio de Pescadores, la reurbanización de la plaza del Ayuntamiento o la apertura de la avenida de la Paz—, así como el desplazamiento de gran parte de la población residente (Sánchez, 2013). El objetivo de esta política era “sanear” este lugar tan céntrico de la ciudad, a través de la construcción de nuevas avenidas y espacios públicos:

Hay que derribar casas para abrir nuevas vías; hay que dar al pueblo otra agua; hay que hacer desaparecer los barrios antiguos en el centro de la ciudad, donde se aglomera la vida de los pobres, llamando con su malsano hacinamiento a la muerte ... Es preciso terminar las calles cuyo ensanche no está más que iniciado; abrir otras nuevas para que se airee la ciudad y cuidarse del suelo, ya que el cielo es inmejorable, reformando el alcantarillado y el pavimento. (Blasco Ibáñez, 1901)

Poco a poco fue quedando un núcleo de población obrera, con viviendas antiguas, humildes y degradadas. De este modo, El Carme se convirtió durante los inicios del siglo XX en un barrio popular de obreros y artesanos, con una importante actividad comercial centrada en pequeños talleres y comercios, y una intensa vida social y política de clara tradición republicana (Solaz, 2012).

9.2 Abandono (Guerra Civil – Años sesenta)

El estallido de la Guerra Civil marcó el inicio un nuevo período de retroceso socioeconómico, que se intensificó en barrios populares como El Carme. Como ocurrió en otras zonas de la ciudad, la especulación y el estraperlo empobrecieron aún más a los vecinos del casco antiguo, muchos de los cuales vivían en condiciones muy precarias (Balanza, 1962). A la difícil situación se unía la fuerte represión ejercida por el nuevo régimen sobre el vecindario, por su vinculación con el bando republicano durante la Guerra Civil:

La represión hacia algunos vecinos se evidenciaba cuando tenían que solicitar algún documento, realizar cualquier trámite administrativo o simplemente acceder a un puesto de trabajo. Mediante un expediente de depuración de conducta se separaba de la profesión y los más jóvenes tenían que volver a realizar el servicio militar que ya habían hecho en las filas de la República. El hecho de pertenecer a la barriada llevaba consigo la alerta de persona sospechosa por el carácter de *rojo* con que se consideraba en general a El Carme. Esta ley implacable marcó durante mucho tiempo a sus habitantes. (Solaz, 2012, p. 35)

Con el inicio de la dictadura franquista en 1939 se abrió el periodo de autarquía, marcado por una fuerte crisis económica y social que se intensificó en el centro histórico (Burriel de Orueta, 2000). Se aprobó en esta época el Plan General de Ordenación de Valencia y su cintura (PGOU), el 27 de julio de 1946. Se trató del primer planeamiento integral del municipio, y no como hasta entonces —con los planes de ensanche o de reforma interior— de sólo de una parte de la ciudad.

El PGOU de 1946 apostaba por la expansión suburbana de la ciudad, constituyendo un primer intento de estructuración metropolitana. Así, por primera vez, se superaban los límites de la ciudad tradicional, incluyendo en su ámbito la ciudad de Valencia y otros 29 municipios que consideraba su área de influencia (Selva, 2015). Para cumplir este objetivo, en enero de 1947 tuvo lugar la constitución oficial de la Corporación Administrativa Gran Valencia, una de las primeras entidades urbanísticas metropolitanas de toda España, sobre la que recayó durante casi cuatro décadas la responsabilidad de la coordinación supramunicipal de Valencia.

Como advierte Burriel de Orueta (2009, p. 147), este plan era imposible de desarrollar en el contexto de la época, por factores tales como: una situación de graves dificultades económicas, una clase media poco desarrollada, unos poderes públicos nada democráticos y una inmigración escasa muy empobrecida. Por otro lado, el Plan carecía de reglamentación concreta y de mecanismos de gestión, de previsiones de desarrollo, de un esquema definido y de un riguroso estudio económico-financiero previo (Sorribes, 2015). Como resultado, el PGOU de 1946 no tuvo un impacto significativo en el desarrollo posterior de la ciudad (Burriel de Orueta, 2009; Teixidor, 1976).

Posteriormente, la aprobación del Plan de Estabilización de 1959 y el fin del período autárquico marcaron el inicio de un nuevo período de fuerte crecimiento económico. Las ciudades comenzaron a expandirse a un ritmo sin precedentes, con la construcción de nuevos barrios periféricos destinados a albergar a la creciente población urbana, mientras los centros históricos veían reducir su población como consecuencia de su continuado abandono. En este contexto, las políticas urbanísticas y de vivienda del franquismo contribuyeron a que gran parte de la población del centro histórico abandonara Ciutat Vella y se trasladara a las nuevas periferias en expansión (Burriel de Orueta, 2009; Gaja y Boira, 1994; Sorribes, 2010; 2015).

Durante esta etapa, la transformación más notable del centro histórico de Valencia fue la construcción de la Avenida del Oeste. La apertura de esta gran vía transformó profundamente la trama urbana del centro histórico: su ejecución implicó la desaparición de numerosas calles, la expropiación de muchas viviendas y la demolición de diversos edificios, por lo que incitó el desplazamiento de parte de la población residente a otras zonas de la ciudad (Fioravanti, 2020). Ello supuso la transformación de las formas de vida y de

las redes de sociabilidad locales que caracterizaban a esa zona del centro histórico, atrayendo nuevos residentes, usos y actividades (Sánchez, 2013).

El abandono y la degradación describen la evolución de El Carme en esta época. Junto a los grupos de población tradicional, se produjo en esta etapa la llegada de nuevos vecinos de escasos recursos, afianzando el entorno como zona residencial de una clase obrera humilde (Belanda, 1967) Los nuevos residentes, inmigrantes procedentes de otras zonas rurales deprimidas de Valencia y España, se asentaron en los barrios del casco antiguo debido a la existencia de un importante contingente de viviendas vacías y baratas (Solaz, 2012). Sin embargo, el avance demográfico del barrio se vio frenado tras la riada del río Turia en 1957, debido al estado ruinoso en el que quedaron muchas de las viviendas de la zona (Selva, 2010).

En su análisis sobre esta cuestión, Gaja (2000) propone conceptualizar el suceso como una “doble riada”. Por un lado, la “riada hídrica” que originó graves efectos materiales, impulsando el deterioro del centro, especialmente en las zonas populares, con una edificación precaria y envejecida y con una población sin recursos para rehabilitar los inmuebles afectados. A esto se unió una “riada urbanística”, caracterizada por la inacción de las Administraciones públicas y el abandono del centro histórico.

La riada de 1957 fue muy notable en la ciudad y se cebó especialmente en lo que era el centro histórico. Desde entonces se degradaron muchos edificios que no fueron rehabilitados durante muchos años. Entonces surgió una economía de oportunidad, que era, pues la del barrio de ocio, de gente joven. Y en esas callejuelas, en esos bares un poco improvisados, se fue como creando un clima propicio para que la actividad dominante, por así decir, fuera más la del ocio que la del barrio propiamente dicho. En los años setenta esto se junta, como el caso de Russafa, con el que tema de la heroína y de los fenómenos que giraban alrededor del ocio. Fueron años muy duros para el barrio. (VV4)

El desdén de las Administraciones por la rehabilitación del centro histórico se agudizó tras ese momento. Después la inundación, se llegó a la marginación y pobreza extrema en algunos de puntos del casco antiguo, especialmente en los sectores más afectados por la inundación (Solaz, 2012). El barrio se convirtió en el centro de residencia de una depauperada y envejecida población que carecía de los recursos suficientes para acometer la rehabilitación de los inmuebles afectados por las inundaciones (Boira, 1990).

Figura 74. Localización del distrito de Ciutat Vella y del barrio de El Carme en el municipio de Valencia



Fuente: Archivo Municipal de Valencia.

Tras la inundación de 1957, y con el objetivo de evitar futuros desbordamientos, se decidió desviar del cauce del río Turia por el sur de la ciudad, lo que obligó a iniciar la elaboración de un nuevo PGOU, que fue aprobado en 1966. El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, también de ámbito metropolitano, se justificó por la necesidad de adaptar la ciudad a la llamada Solución Sur o Plan Sur, que desviaba el río Turia por un nuevo cauce al sur de la ciudad. Las grandes determinaciones de este Plan, amplificadas al promulgarse en un marco de fuerte crecimiento económico y demográfico, marcaron el intenso desarrollo inmobiliario de la ciudad, dando lugar a gran parte de sus problemas futuros (Burriel de Orueta, 2009; Gaja y Boira, 1994).

Desde un punto de vista espacial, el Plan de 1966 mantuvo el esquema de expansión radioconcéntrica propuesto en el Plan de 1946, pero mucho más supeditado a la creación de nuevas propuestas viarias (Teixidor, 1976). Dos elementos del PGOU de 1966 marcarían el futuro de la ciudad desde su promulgación: la enorme propuesta viaria y la gran extensión de suelo clasificado como urbano y/o urbanizable (Gaja y Boira, 1994). Por otro lado, las normas urbanísticas que acompañaban al proyecto establecían altísimos coeficientes de densidad residencial, eliminando las zonas de ciudad jardín del PGOU de 1946, para recalificarse en zonas de edificación abierta de alta densidad (Burriel de Orueta, 2009; Sorribes, 2015). La aprobación del PGOU de 1966 reflejó la apuesta por un modelo desarrollista caracterizado por un fuerte crecimiento inmobiliario y una intensa

especulación urbanística (Gaja, 2000; Gaja y Boira, 1994; Sorribes, 2010, 2015). Con el fin de facilitar la disponibilidad de suelo urbanizable, el gobierno incumplió el modelo de planificación que el mismo había aprobado en la Ley del Suelo de 1956 (Burriel de Orueta, 2009)

Se fue creando así una nueva periferia fragmentada y dispersa, carente de servicios urbanos adecuados y, en muchos casos, desconectada de la trama urbana del resto de la ciudad. Para Sorribes (2015), el PGOU de 1966 fue la prueba más evidente de la inexistencia de una voluntad planificadora por parte de los agentes públicos, en la medida en que la memoria del proyecto no partía de ningún estudio demográfico, económico, o urbanístico previo. El objetivo era impulsar un crecimiento sin trabas, cuanto mayor mejor, sin ninguna otra solución correctora (Gaja y Boira, 1994). Era un giro hacia el desarrollismo que dio lugar a que a lo largo de las décadas de los años sesenta y setenta, se construyeran el 48,9% de las viviendas de la ciudad, según los datos del Censo de 2011.

Las desproporcionadas determinaciones de este plan tendrán unos efectos agravados al formularse en una coyuntura de fuerte crecimiento económico que precisamente comienza con la década. Lo que se aprueba en 1966 es un plan sin programa, sin estudio económico, sin gestión ... La ciudad que en la actualidad disfrutamos es consecuencia directa de las determinaciones que entonces se adoptan, y cuya ejecución, además parcial, será difícil corregir en muchos años. (Gaja y Boira, 1994, p. 75)

En el período comprendido entre 1950 y 1991 Ciutat Vella perdió casi el 75% de su población. Mientras tanto, el ascenso de la natalidad, el descenso de la mortalidad y el avance de la inmigración interior provocaron que el municipio aumentase su población en casi un 50% en ese período (véase Tabla 62).

Tabla 62. Evolución de la población en Ciutat Vella, Valencia y Comunidad Valenciana, 1950 - 1991

	1950	1960	1970	1981	1991
Ciutat Vella	105.433	74.550	56.391	35.750	27.100
Valencia	513.155	514.056	657.998	746.677	777.427
Comunidad Valenciana	2.307.068	2.480.879	3.073.255	3.646.765	3.923.841

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los censos de 1950 - 1991.

Con el desarrollo del PGOU de 1966 el proceso de deterioro del centro histórico se acentuó, en unas zonas por el abandono de viviendas y actividades y, en otras, por la

sustitución de edificios antiguos por otros de mayor altura y volumetría para usos terciarios. Asimismo, el Plan planteaba la prolongación de la avenida del Oeste, cuyas expectativas especulativas, tras la aprobación del plan parcial de esta área, llevaron a que se dejaran degradar hasta la ruina muchos edificios del barrio del barrio de El Carmen (Burriel de Orueta, 2009, p. 152).

La fuerte expansión urbanística de la ciudad dio lugar a la paulatina absorción de los municipios del extrarradio, configurando el desarrollo gradual del área metropolitana de Valencia. Como indica Mateu (1978, p. 85), el proceso de cambio experimentado por la emergente región metropolitana en este período fue doble: por un lado, la capital valenciana se afianzó como un gran centro de servicios y coordinación del resto de los municipios del entorno metropolitano; por otro lado, esta dinámica propició la descentralización de otras actividades, especialmente industriales, y la promoción de nuevas inversiones en los municipios periféricos. De este modo, el proyecto sentó las bases para afianzar el crecimiento de un gran núcleo urbano central, rodeado de una corona metropolitana compuesta por unidades municipales independientes (Añón, 2010).

Si desde el punto de vista urbanístico Valencia experimentó a lo largo de esta fase una expansión en “mancha de aceite” que perfiló sus primeras áreas suburbanas (Nel-lo, 2001), las transformaciones de la base económica de la ciudad desde 1950 provocaron que la urbe valenciana pasara de ser una ciudad eminentemente agrícola, a convertirse en una ciudad industrial que ya apuntaba a su futura vocación terciaria (Teixidor, 2003). En este marco, el fuerte desarrollo del sector servicios describe la evolución de la estructura productiva de Valencia durante el último tercio del siglo XX (véase Tabla 63).

Tabla 63. Distribución (en %) de la población ocupada por sector económico en provincia de Valencia, 1976 - 2001

	1981	1991	2001	2011	2021
Primario	11,08	7,28	3,64	2,7	2,1
Secundario	32,51	27,12	20,72	15,4	18,4
Terciario	50,27	55,7	62,06	74,7	73,5
Construcción	6,1	9,93	13,57	7,2	6

Fuente: elaboración propia a partir del IV Trimestre de la EPA.

El centro histórico de Valencia constituye un referente particular en esta secuencia. A medida que la ocupación residencial del casco antiguo descendía, se producía el paulatino afianzamiento del uso terciario del espacio central, hecho que tuvo especial relevancia en los actuales barrios de La Xerea y, especialmente, Sant Francesc. La concentración de servicios financieros y comerciales en estos entornos los convertiría en el principal centro económico y comercial de la ciudad (Burriel de Orueta, 2000). Junto a la ciudad comercial y financiera, la Administración y el poder político se instalaron en los barrios de El Carme, La Seu y El Mercat, durante los años siguientes (Hernández y Torres, 2013). De este modo, a medida que el distrito perdía importancia demográfica, acentuaba su centralidad administrativa y política.

El Carme se convirtió en barrio humilde y receptor de inmigrantes, con establecimientos comerciales pequeños y de arraigo familiar, algunos de los cuales darían paso paulatinamente a nuevos locales de ocio nocturno (Teixidor, 2003). Comenzaron entonces a abrirse nuevos bares, discotecas y *pubs*, transformando El Carme en uno de los principales espacios de ocio de la ciudad (Corbin, 1980). De ser un barrio marginado pasó a ser zona de inmigración humilde y joven, propiciando la parcial rehabilitación interior de algunos edificios (Sandoz, 2012, p. 45). Todo ello ayudó a que el barrio no cayese en un total abandono.

9.3 Estigmatización (Años setenta y ochenta)

La dinámica expansiva generó problemas urbanísticos de gran trascendencia en el conjunto de la ciudad. En su análisis sobre esta cuestión, Burriel de Orueta (2009) destaca el proceso de abandono y degradación del centro histórico, la extensión del chabolismo vertical, el déficit de equipamientos y la paulatina privatización del espacio público.

La ciudad con que se encontrará el ayuntamiento democrático de 1979 es consecuencia directa del plan de 1966. En la etapa de mayor expansión espacial de su historia, Valencia se configuró con altísimas densidades de edificación, gran congestión de tráfico, fuerte déficit de todo tipo de equipamientos y deterioro general del medio ambiente urbano. Por ello se ha dicho que el Plan General de 1966 fue más catástrofe que la riada de 1957. (Burriel de Orueta, 2009, p. 153)

A pesar del rápido crecimiento demográfico de la ciudad, el centro histórico y las zonas aledañas —L' Eixample y Extramurs— continuaron perdiendo población durante

los años setenta, en consonancia con la pérdida de calidad de los espacios centrales respecto a los nuevos barrios periféricos. El centro perdió población y se envejeció (Fioravanti, 2020), parte del pequeño comercio cerró y la intensidad de las relaciones vecinales se debilitó (Torres, 2007).

En 1979 se produjeron las primeras elecciones municipales tras la dictadura y en el Ayuntamiento de Valencia salió elegido el Partido Socialista del País Valenciano (en adelante, PSPV), lo que implicó un cambio respecto a las políticas desarrollistas del tardofranquismo. La gravedad de los problemas de la ciudad heredada hizo que el urbanismo se convirtiese en la principal prioridad del nuevo consistorio municipal (Sorribes, 2015). En un primer momento, el nuevo Ayuntamiento no se planteó hacer un nuevo PGOU y pospuso su desarrollo hasta 1984, ya que carecía entonces de las competencias necesarias para acometer esa labor —en ese momento tal competencia residía en la corporación Gran Valencia, vigente hasta 1986.

Sin embargo, la urgencia de los problemas obligó a desarrollar rápidamente actuaciones específicas —planes especiales— que mejorasen las condiciones de los entornos más degradados (Gaja, 2000). Esta voluntad se materializó con la aprobación en 1980 del Programa de Actuación Municipal, el cual identificaba tres ámbitos de actuación urgente: los barrios periféricos, que en su gran mayoría estaban muy degradados; la zona de la dehesa de El Saler y el antiguo cauce del río Turia, y el centro histórico, que experimentaba un rápido proceso de degradación urbanístico y social (Boira, 1990).

Figura 75. Solares y edificios en ruinas en Velluters



Fuente: Memoria fotográfica de la Propuesta de actuación de Velluters (Generalitat Valenciana, 1994).

Los últimos años de la dictadura franquista fueron especialmente destructivos para el casco antiguo: se daban todos los derribos que se solicitaban y se destruyeron muchos inmuebles, incluidos algunos edificios históricos recogidos en el catálogo de protección (Pecourt, 1992). Algunos espacios del centro llegaron a una degradación tan crítica, que esta etapa es conocida como la “época Beirut”, ya que, como advierte Sorribes (1998), algunas zonas de Ciutat Vella recordaban al de un escenario de guerra.

El perfil demográfico y la estructura residencial de la población de Ciutat Vella también fomentaron la degradación del casco antiguo. La abundancia de residentes en régimen de alquiler, de edad avanzada y bajo nivel de ingresos impidió que éstos asumieran el mantenimiento de los inmuebles. En paralelo, la negativa y/o incapacidad de los propietarios del suelo para asumir los costes de la rehabilitación de los inmuebles propició que en ocasiones se consintiera, o incluso se facilitara, que los edificios entraran en ruina para obtener una mayor plusvalía del suelo (Fioravanti, 2020).

A principios de los años ochenta la situación de la Ciutat Vella era calificada frecuentemente de terminal o final. No era una exageración: destrozada por aperturas inacabadas, asestada por proyectos parciales de renovación urbana, abandonada por sus habitantes, invadida por actividades marginales, cuando no abiertamente ilegales, la situación de deterioro extremo —social, arquitectónico, económico...— de Ciutat Vella parecía irreversible. (Gaja, 2009, p. 33)

En el caso del barrio de El Carme, la presión de las asociaciones vecinales se dirigió a reivindicar la rehabilitación y conservación de las zonas más deterioradas del entorno: protestaban contra el abandono de solares, la falta de iluminación de las calles y la degradación general del espacio. Por otro lado, los problemas de delincuencia e inseguridad de la zona, derivados de la extensión del tráfico y consumo de heroína, estigmatizaron el centro, que paso a ser concebido en estos años como un espacio peligroso y marginal (Fioravanti, 2020, pp. 105-106). Se produjeron entonces varias manifestaciones vecinales que, bajo el lema de *Salvem el Barri del Carme*, reclamaron al Ayuntamiento la adopción de medidas para regenerar el barrio (Solaz, 2012, pp. 50-51).

La voluntad de revertir la fuerte degradación del centro histórico se inició en 1984, con la aprobación de los Planes Especiales de Protección (en adelante, PEP) de los barrios de El Carme, Velluters, El Mercat, Seu-Xeres y Universitat-Sant Francesc. Estos planes

supusieron una ruptura con la gestión urbana previa, ya que apostaron por la conservación y recuperación de Ciutat Vella (Burriel de Orueta, 2009; Fioravanti, 2020; Gaja, 2009). En el Carme, junto al desarrollo de las primeras operaciones de regeneración —limpieza y vallado de solares, peatonalización de algunas calles, creación de zonas ajardinadas y de nuevos espacios públicos—, el Ayuntamiento apostó por la rehabilitación de algunos edificios para nuevo uso cultural (Sandoz, 2012). A pesar de que las primeras operaciones de rehabilitación lograron algunas mejoras, los PEP fueron incapaces de revertir la situación de deterioro del entorno:

En los años ochenta comienzan las operaciones de rehabilitación con los Planes de Rehabilitación, que se quedaron, por así decirlo, a medio gas. Si que se hicieron cosas, hay nuevas edificaciones, hay nuevas pavimentaciones de calle, pero eso no llegó a cubrir el porcentaje de deterioro. Es decir, el índice de deterioro fue muy superior al de recuperación. (VV4)

Como señala Burriel de Orueta (2009, p. 156), la principal contribución de estos planes fue la elaboración de un catálogo patrimonial para los distintos barrios de Ciutat Vella, hecho que paralizó el proceso de destrucción del patrimonio arquitectónico y de la trama urbana del casco antiguo. Sin embargo, estos proyectos carecían de una estrategia integral que contemplara las distintas cuestiones que afectaban al centro histórico, así como de un presupuesto suficiente para revertir las problemáticas detectadas.

De este modo, pese a que durante la década de los ochenta comenzaron a construirse y rehabilitarse algunos edificios (Pecourt, 1992), el proceso fue insuficiente para revertir la situación de deterioro del centro de Valencia. El mal estado de muchas viviendas, el perfil envejecido y precario de la población residente, la concentración de grupos de población marginal y la emergencia de nuevos problemas de prostitución y tráfico y consumo de drogas provocaron que la degradación de Ciutat Vella continuase incrementándose durante esta época:

En aquella época, los centros históricos de las ciudades, Valencia, entre ellas, quedaron expuestos a esa degradación. Y a esas rentas bajas. Problemas de degradación, prostitución, tráfico de drogas... El barrio del Carme, que es la parte de Ciutat Vella más propiamente representativa de ese proceso de degradación, yo recuerdo que estaba lleno de heroinómanos ... Yo recuerdo pues bueno, pues gente pinchándose encima de monumentos del siglo XV, que decías, bueno... La imagen esa era, en fin, desoladora. (EGV2)

9.4 Regeneración (1988 – 2002)

En octubre de 1982, por propuesta del presidente ejecutivo de la Corporación Gran Valencia —y a su vez, alcalde de la ciudad de Valencia, Ricard Pérez—, se alcanzó un acuerdo para delegar la facultad de redactar los avances de cada PGOU a cada municipio. Se inició en ese momento en Valencia la elaboración de un nuevo Plan General que, bajo la filosofía proteccionista y regeneradora del Ayuntamiento municipal del PSPV, tuvo el objetivo revertir los problemas urbanísticos generados durante el período predemocrático.

9.4.1 Primera etapa (1988 – 1992)

El PGOU de 1988 se planteó en sus inicios con una clara vocación regeneradora, en evidente oposición al urbanismo expansivo anterior. Se apostó por la contención del crecimiento, la rehabilitación y consolidación de la ciudad existente, y la regeneración de los barrios populares periféricos (véase Tabla 64). En esta línea, el PGOU planteó cuatro objetivos principales: 1) descalificación del exceso de suelo del plan de 1966 e introducción de unas zonificaciones flexibles; 2) protección de la huerta; 3) primacía del transporte público; 4) conexión de las áreas centrales con los poblados marítimos (Ayuntamiento de Valencia, 1988).

Tabla 64. Clasificación del suelo en la ciudad de Valencia, 1966-1988

	PGOU 1966	PGOU 1988
Suelo total municipio	13.465	13.465
Urbano	6.200	3.632
Urbanizable	830	815
No urbanizable	6.435	9.018

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Valencia.

Sin embargo, a finales de la década de los años ochenta surgieron las primeras referencias al desarrollo de grandes proyectos urbanos como una opción estratégica fundamental del desarrollo económico de las ciudades (Añón, 2010; Sorribes, 2015). De este modo, la versión final del Plan ya incluye referencias a la mayoría de los grandes proyectos posteriores, como el Parque Central, el Parque de Cabecera, la red de metro y el tranvía, el parque lúdico —luego Ciudad de las Artes y las Ciencias— y los bulevares norte y sur (Burriel de Orueta, 2009).

Como resultado, los años posteriores a la aprobación del PGOU se caracterizaron por el retorno de lógicas expansionistas del período predemocrático:

Los primeros desarrollos del Plan de 1988 siguen todavía contaminados de una filosofía desarrollista, de crecimiento, etcétera. Y que contempla, por poner un ejemplo, el caso de la prolongación del Cabanyal, con la avenida Blasco Ibáñez, y de arrasar el barrio del Cabanyal. Es decir, hay muy poca visión estratégica de ciudad. Se sigue siendo heredero un poco de aquel plan del 66 ... Entonces, en esas estamos, cuando además empiezan a aparecer otros factores nuevos. El tema, por ejemplo, del City Marketing, la ciudad espectáculo. La venta de, aquella apuesta del Partido Popular por los grandes eventos. La Copa América, el Gran Premio de la Formula 1 ... Es decir, toda esa filosofía de crear un entorno atractivo para los circuitos europeos. (EGV1)

Se promovió desde entonces un modelo de gobernanza emprendedora, caracterizado por la preeminencia de cuatro elementos: 1) el impulso al crecimiento residencial, con una expansión inmobiliaria desproporcionada (Gaja, 2006; 2013b; Sorribes, 2015); 2) el desarrollo de operaciones de regeneración y marketing urbano, concretadas en la gestación de grandes proyectos urbanísticos y en la organización de megaeventos culturales y deportivos (Cucó; 2013; Gaja; 2013a; Prytherch y Boira, 2009; Romero et al., 2015; Santamarina y Moncusí, 2014); 3) la rehabilitación y puesta en valor del centro histórico (Burriel de Orueta, 2000; 2009; Hernández y Torres, 2013), y 4) el arraigo de partenariados público-privados y la ausencia de mecanismos de participación ciudadana (Del Romero y Campos, 2018; Díaz Orueta, 2010).

La nueva orientación de las políticas urbanas tuvo consecuencias importantes en el conjunto de Ciutat Vella, donde se revisó el planeamiento urbanístico vigente para adaptarlo a las condiciones del nuevo contexto socioeconómico. Siguiendo la lógica de la ciudad creativa, las Administraciones públicas locales fomentaron desde mediados de los años ochenta la creación de nuevos equipamientos e instituciones culturales en el conjunto del centro histórico. El cambio se justificó al apelar a la necesidad de adaptar la ciudad a las transformaciones producidas por la globalización (Díaz Orueta, 2010).

En el caso de El Carme, la rehabilitación se encaminó hacia la transformación del barrio en uno de los principales centros culturales de la ciudad. Importantes operaciones de regeneración tuvieron lugar en esta época: en 1983, la antigua Casa de la Beneficencia se transformó en Centro Cultural; en 1989, la Generalitat Valenciana financió la

construcción del Institut Valencià d'Art Modern (IVAM); en 1991, se instaló la Universidad Menéndez Pelayo, y en 1995, una parte remodelada del convento de El Carme se adecuó para configurar el nuevo museo Centre del Carme. El desarrollo de éstas y otras operaciones durante los años noventa y primeros dos mil convirtió el barrio en el espacio con más instituciones culturales de la ciudad de Valencia (Solaz, 2012).

A pesar de los avances registrados en cuestiones de equipamientos e infraestructuras, la actividad inmobiliaria registrada en el centro histórico en los años ochenta y noventa fue limitada, debido al desinterés de la iniciativa privada, la falta de mecanismos urbanísticos eficaces para intervenir en dicha parte de la ciudad y, especialmente, la carencia de recursos del Ayuntamiento municipal (Burriel de Orueta, 2009). En consecuencia, a principios de los noventa se adoptaron planes más flexibles, orientados antes a la reestructuración que a la protección y el reequilibrio de los planes previos (Sorando, 2014).

De este modo, los PEP de 1984 fueron sustituidos por nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (en adelante, PEPRI) para los distintos barrios de Ciutat Vella. Los nuevos planes, aprobados entre 1991 y 1993, estuvieron guiados por la convicción de que el estado de deterioro del centro histórico era tan avanzado, que la rehabilitación no podía pasar por la mera protección patrimonial, sino que exigía una intervención público-privada potente, capaz de revertir la degradación del entorno (Burriel de Orueta, 2000, p. 332). Con el objetivo de revertir la degradación del distrito, se proyectaron diferentes Unidades de Actuación ((en adelante, UA) en las zonas más degradadas del centro histórico, principalmente en los barrios de El Carme y Velluters:

Las Unidades de Actuación (UA) son áreas de rehabilitación y construcción de conjuntos amplios de viviendas, comercios y aparcamientos, con modificaciones de alineaciones y configuración de espacios libres ... Además, la Consellería de Obras Públicas se comprometía a actuar en los solares o edificios en ruina que pudiera adquirir. La reurbanización y adecuación de los espacios públicos incluía, en principio, no sólo los tratamientos superficiales —aceras, calzadas, alcorques, sumidero—, el ajardinamiento y el mobiliario urbano, sino también la red de infraestructuras básicas —saneamiento, agua, gas, luz, teléfono. Los compromisos abarcaban todo el espacio público del Carmen y de Velluters y la parte aun no renovada de Seu-Xerea y Mercat. (Burriel de Orueta, 2000, p. 333)

El PEPRI de El Carme fue aprobado en 1991. El Plan establecía la necesidad de incidir en la regeneración de aquellas zonas más degradadas del barrio. Al mal estado de conservación de muchas viviendas se unía la degradación social del entorno, con una concentración de población envejecida de rentas limitadas. Se insistía, por ende, en la necesidad de atraer nuevos hogares jóvenes que incitaran la revitalización del espacio.

Además, la falta de resultados positivos de los planes anteriores provocó que las nuevas actuaciones estuvieran acompañadas por un ambicioso programa de inversiones que garantizara su ejecución. Como consecuencia, en 1992 se firmó el Programa de Rehabilitación Integral de la Valencia. Conocido como Plan RIVA, el proyecto supuso un cambio importante en las políticas de rehabilitación del centro histórico emprendidas hasta entonces, tanto por su orientación como por el volumen de las actuaciones y compromisos financieros adquiridos (Burriel de Orueta, 2000, p. 330).

9.4.2 Segunda etapa (1992 – 2002)

El Plan RIVA surgió como un “convenio de financiación y colaboración institucional entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia” (Generalitat Valenciana, 1992, p.1). Sin embargo, fue una iniciativa exclusiva de la Generalitat, sin ninguna petición ni planteamiento previo del Ayuntamiento que adoptó la forma de convenio porque la Generalitat carecía de las competencias urbanísticas necesarias para desarrollar la ejecución del Plan. Esta particularidad, una excepción en las políticas de rehabilitación de los centros urbanos degradados en España, resultó en la aparición de problemas importantes de gestión y ejecución de las operaciones planteadas durante los años posteriores (Burriel de Orueta, 2000).

De este modo, las importantes ayudas del RIVA a los propietarios permitieron rehabilitar un gran número de edificios e infraestructuras, pero no se realizaron con rapidez las promociones públicas de viviendas que planteaba, en gran medida porque nunca encontró una colaboración decidida del Ayuntamiento (Burriel de Orueta, 2009). En este contexto, el cambio político acaecido en la ciudad y la comunidad en los años noventa terminó por cambiar la orientación de las políticas del centro histórico, tal y como han señalado algunos de los actores entrevistados en la investigación:

El Plan RIVA tenía una lógica heredada del proteccionismo del PSOE de los años ochenta. Sin embargo, el Plan empieza cuando el PP se consolida políticamente tanto en la ciudad como en la Comunidad. Y entonces, digamos que, por decirlo así, ya no interesa tanto el centro histórico. Al PP lo que le interesa es la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Puerto, los megaproyectos, los megaeventos ... Entonces, toda esta inversión que había habido, y todos estos planes rehabilitación y de regeneración se quedan inconclusos. Y hay muchas operaciones que no se terminan, que tienen muchos retrasos. Se queda medias. (VV2)

En su planteamiento, el Plan RIVA tenía como principal objetivo la rehabilitación del distrito de Ciutat Vella, a través de la restauración del patrimonio histórico del centro, la restauración y el fomento del espacio público y la creación de servicios sociales, culturales y educativos. Por otro lado, las actuaciones mostraban un fuerte compromiso con el mantenimiento de la población original, otorgando ayudas económicas progresivas a los residentes, en función de su nivel de ingresos (Burriel de Orueta, 2000).

Como indica Jiménez (2000, p. 54), el Plan RIVA se estableció como un conjunto de medidas de ámbito multidisciplinar —urbanístico, social, de vivienda, comercial, cultural—, cuyos objetivos prioritarios eran: 1) mantener la población que habitaba en el centro histórico, atrayendo a nuevos habitantes y consiguiendo una mayor heterogeneidad en el tejido social y urbano; 2) la creación de servicios sociales, culturales y educativos, centrándose en las zonas más degradadas y de menores niveles de renta; 3) conseguir que en la intervención participen los distintos agentes sociales y, en especial, los que representasen a sus habitantes, para que el proyecto no sea rechazado, sino asumido por los propios usuarios, y 4) ejecutar una potente intervención pública que sirviera de referencia a la intervención privada.

Se parte del convencimiento de que la situación de degradación y falta de valoración ciudadana del centro histórico era tal que sólo una actuación pública muy potente y de choque podía empezar a invertir la situación y crear el ambiente propicio para la entrada de la iniciativa privada de forma generalizada. Por eso se pretendía lograr un gran volumen de actuaciones de recuperación de la edificación y del espacio público que por su impacto importante y rápido consiguiera un cambio de la imagen de la zona. (Burriel de Orueta, 2000, p. 332)

El análisis realizado por los PEPRIs y el RIVA incidió en el deterioro del paisaje urbano, el vaciamiento demográfico, el envejecimiento poblacional y la degradación

social de determinadas zonas del centro. Todo ello remarcaba la necesidad de desarrollar un potente plan de rehabilitación que incitase la revalorización social del entorno.

Entonces no existía riesgo de gentrificación. Lo más urgente en aquel momento era fijar a la población. Es decir, habíamos observado una curva descendente, muy acusada, además, de la población residente. Luego, además, de esos 25.000 habitantes, aproximadamente un cuarto eran personas de la tercera edad. De ellas, la inmensa mayoría mujeres que vivían solas. (EGV1)

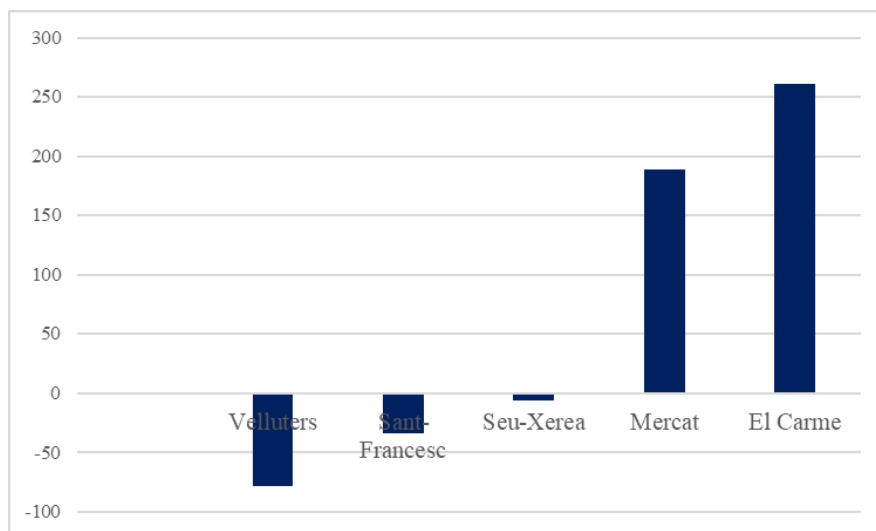
Ante esta situación, se plantearon dos propuestas complementarias para la rehabilitación: por un lado, las *actuaciones indirectas*, un programa de subvenciones públicas destinadas a incentivar la rehabilitación privada de viviendas y edificios; por otro lado, las *actuaciones directas* se concretaron en operaciones de reurbanización y adecuación de espacios públicos, así como de rehabilitación y construcción del parque de vivienda pública. Mientras que las primeras afectaron al conjunto del distrito, la mayor parte de las actuaciones directas se ejecutaron en los barrios de El Carme y Velluters, espacios que experimentaban entonces una mayor situación de degradación y deterioro.

Dado lo anterior, la década de los noventa estuvo marcada por el fomento de las operaciones de regeneración del centro histórico. En su conjunto, la aplicación del Plan RIVA supuso la rehabilitación con ayudas públicas de 7.300 viviendas, la instalación de 75 nuevos equipamientos y la reurbanización de 195.000 m² de espacio público (Ortiz, 2002). Sin embargo, gran parte de las actuaciones directas planteadas no se llevó a cabo (Fioravanti, 2020), de forma que no se logró generar la vivienda pública que hubiese sido deseable para contrapesar el aumento de precios que se generó con la regeneración (Burriel de Orueta, 2000). Esta cuestión supuso el gran fracaso del RIVA y explica en buena medida las tendencias especulativas y de gentrificación que tuvieron lugar en el distrito en años posteriores.

La regeneración incitó el cambio social del centro histórico. En el período 1996 - 2000, Ciutat Vella aumentó su población por primera vez desde 1950, a pesar de que su estructura demográfica envejecida provocaba un saldo natural negativo (Jiménez, 2000). No obstante, este crecimiento no fue generalizado en el conjunto del centro histórico: mientras que la población se incrementó en los barrios de El Carme y El Mercat —las zonas donde se llevaron a cabo más operaciones de rehabilitación—, los entornos de Sant

Francesc y sobre todo Velluters continuaron perdiendo población a lo largo de este período (véase Figura 76).

Figura 76. Evolución demográfica barrios de Ciutat Vella, 1996-2000



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes de Valencia.

Pese a que El Carme era el espacio del centro histórico que más se rehabilitaba y más población atraía, a principios del siglo XXI era todavía un barrio vulnerable con problemas de desempleo, envejecimiento, infravivienda y déficit de equipamientos (Hernández Aja et al., 2018). Esta situación provocó que fuera definido como “barrio vulnerable” de nivel bajo algunas zonas de los barrios de El Carme, Mercat y Velluters²⁸.

Tabla 65. Dimensiones vulnerabilidad urbana Carme-Mercat-Velluters, 2001

Dimensión	Problemas detectados
Sociodemográfica	Envejecimiento, alto porcentaje de hogares unipersonales de mayores de 65 años
Socioeconómica	Elevados niveles de desempleo y de población sin estudios
Residencial	Infravivienda, vivienda vacía, mala calidad y estado de conservación de la edificación, antigüedad de las viviendas
Subjetiva	Contaminación, escasez y mala calidad del espacio público, escasez de equipamientos, especulación inmobiliaria

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Hernández Aja et al. (2018).

Asimismo, el análisis señalaba que la rehabilitación de edificios estaba fomentando la especulación inmobiliaria, así como la compra de viviendas por técnicos universitarios de clase media y alta. Como consecuencia, la población del barrio que no

²⁸ El entorno definido como vulnerable englobaba en 2001 un total de 7.315 habitantes y 6.109 viviendas.

tenía acceso a estas viviendas por falta de recursos económicos estaba siendo desplazada paulatinamente a otros barrios de la periferia de la ciudad, en una dinámica que apuntaba hacia las lógicas de cambio social de la gentrificación.

En este contexto, los datos del Censo de 2001 revelan que el largo proceso de degradación acaecido en El Carme tuvo como consecuencia directa la conformación de una pirámide demográfica envejecida (véase Tabla 66 y Figura 77). Esta coyuntura, derivada fundamentalmente del nutrido colectivo femenino de mayor edad, provocó que la edad media del barrio (45,37 años) fuera significativamente superior a la registrada por el resto del municipio (40,53 años).

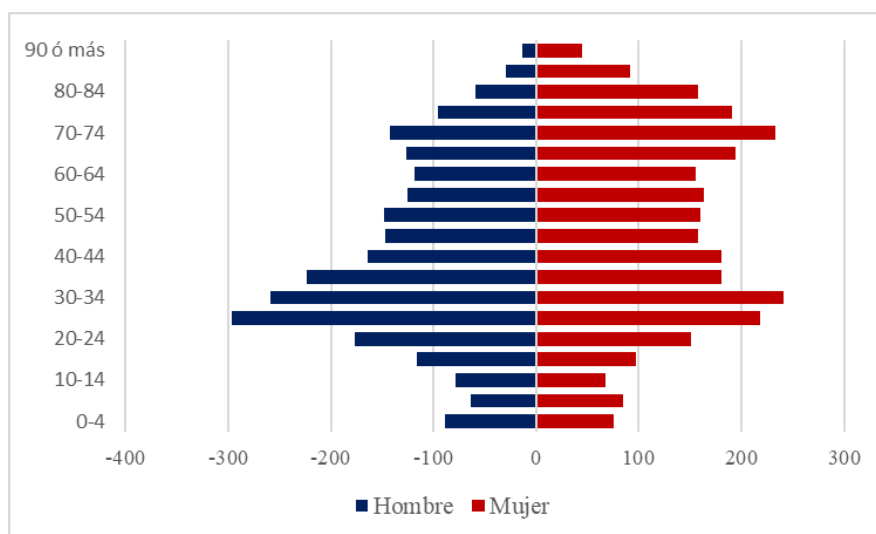
Tabla 66. Población de El Carme, Ciutat Vella y Valencia por grupos de edad (en %) en 2001

	<15 años	15-29	30-44	45-64	65-79	≥ 80	Edad media
El Carme	8,63	19,84	23,51	22,08	18,48	7,46	45,37
Ciutat Vella	10,13	19,11	22,26	23,09	18,03	7,38	44,98
Valencia	12,78	22,21	23,85	23,67	13,54	3,95	40,53

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Sin embargo, el envejecimiento del barrio se vio relativamente contenido por el paulatino ascenso de nuevos hogares jóvenes y adultos jóvenes —35,74 años—, algunos de ellos de origen extranjero —4,38% de la población total en aquel momento. Por país de procedencia, la población extranjera procedía de Ecuador (14,24%), Francia (8,08%), Italia (7,12%), Colombia (6,91%) y Reino Unido (5,1%).

Figura 77. Pirámide de población de El Carme por grupos quinquenales de edad en 2001



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

En los años noventa se produjo un doble proceso migratorio que tuvo importantes consecuencias en el centro histórico. En este periodo, se consolidaron dos nuevos grupos de población en el vecindario: por un lado, jóvenes profesionales atraídos por la centralidad y singularidad del centro; y, por otro, inmigrantes extranjeros que se establecieron allí debido a la presencia de un notable contingente de viviendas vacías, baratas y de alquiler (Torres, 2007). En este contexto, la llegada de estos nuevos hogares de jóvenes cualificados propició el aumento generalizado del nivel educativo de los vecinos de El Carme y Ciutat Vella en 2001 (véase Tabla 67).

Tabla 67. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2001

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores
El Carme	1,86%	8,39%	18,17%	41,17%	30,41%
Migrantes El Carme	0%	3,1%	7,32%	39,44%	50,14%
Ciutat Vella	1,28%	6,01%	14,18%	39,72%	38,81%
Valencia	2,07%	10,35%	20,89%	44,85%	21,85%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

El cambio social atisbado se ratifica al observar el ámbito laboral (véase Tabla 68). Se advierte que en 2001 los residentes de El Carme se ocupaban fundamentalmente en las categorías profesionales más altas (40,15%). Mientras tanto, la proporción de población empleada en trabajos de baja cualificación era inferior al resto de la ciudad.

Tabla 68. Población ocupada de 16 años o más (en %) de El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2001 por categoría profesional

Categoría profesional	El Carme	Ciutat Vella	Valencia
Fuerzas armadas	0,46%	0,61%	0,56%
Dirección de las empresas y de las Administraciones públicas	11,67%	13,7%	8,21%
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	28,48%	34,5%	18,35%
Técnicos y profesionales de apoyo	12,55%	12,18%	12,77%
Empleados de tipo administrativo	12,13%	10,33%	13,46%
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	13,2%	11,77%	14,9%
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	0,65%	0,52%	0,87%
Artisanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería	8,8%	6,12%	13,22%
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	4,68%	3,81%	8,47%
Trabajadores no cualificados	7,38%	6,46%	9,2%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Esta tendencia, común para el conjunto de Ciutat Vella, permite constatar que las políticas de regeneración desarrolladas en Ciutat Vella durante los años noventa estimularon un intenso cambio social protagonizado por la llegada de profesionales jóvenes de alto nivel formativo. En paralelo, la presencia de grupos de población marginal retrocedió, debido a las actuaciones de control, disuasión y expulsión de algunos grupos a otros puntos de la ciudad (Torres y García, 2013, p. 193).

En lo referente a la cuestión residencial, las viviendas de El Carme se caracterizaban por su gran tamaño (92,56m²), siendo los inmuebles con dimensiones entre 76 y 90m² los más comunes (23,9%). El elevado contingente de vivienda vacía (27,18%), la significativa proporción de viviendas resididas en régimen de alquiler (26,58%) y la marcada antigüedad de los edificios —33,45% de los inmuebles del barrio fueron construidos antes de 1920— caracterizaban el parque residencial del barrio de El Carme en 2001. Aunque las operaciones de rehabilitación mejoraron el estado de muchos inmuebles, la presencia de números edificios en mal estado de conservación provocaba que la infravivienda continuase siendo relevante en el barrio.

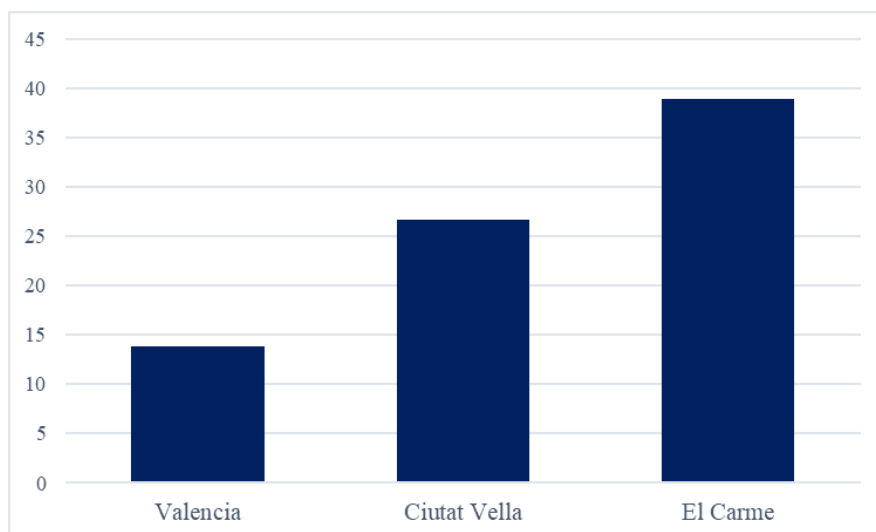
Tabla 69. *Superficie media de las viviendas (m²), vivienda en régimen de alquiler y vivienda vacía (en %) y tamaño medio del hogar (personas) en El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2001*

	Superficie media	Viviendas alquiler	Viviendas vacías	Tamaño del hogar
El Carme	92,56m ²	26,58%	27,18%	1,42
Ciutat Vella	112,63m ²	25,84%	30,18%	1,4
Valencia	94,43m ²	11,89%	11,89%	1,97

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

Pese a los avances registrados, el desarrollo de la rehabilitación fue insuficiente para revertir completamente la vulnerabilidad residencial de una parte significativa del centro histórico (Hernández Aja et al., 2018). Los problemas se agudizaban en el caso de El Carme, entorno en el que el 38,94% de las viviendas se encontraba en estado de conservación deficiente, malo o ruinoso (véase Figura 78). A la antigüedad y mal estado de conservación de los edificios y las viviendas se sumaba además la concurrencia de otras problemáticas importantes: el 66,58% de las viviendas carecía de calefacción, el 55,33% no tenía ascensor y el 83,44% presentaba problemas de accesibilidad.

Figura 78. Infravivienda (en %) en Valencia, Ciutat Vella y El Carme en 2001



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2001.

En los primeros años de la década de los noventa las diferencias socioeconómicas entre los barrios que constituyen el casco antiguo de Valencia eran muy significativos (Jiménez, 2000). Sin embargo, las características socioeconómicas del conjunto de Ciutat Vella a comienzos de siglo XXI mostraban la tendencia hacia un espacio gentrificado, habitado fundamentalmente por profesionales de edades intermedias y alto capital cultural. Como resultado, ya en ese momento Ciutat Vella aparecía, junto a los espacios de L' Eixample y Pla de El Real, como uno de los distritos de mayor capital económico de la ciudad de Valencia (Ayuntamiento de Valencia, 2005).

Enmarcado en esta tendencia, el desarrollo de nuevas operaciones públicas durante los inicios del siglo XXI rompió el consenso sobre la regeneración del centro histórico (Sorando, 2014). Destaca en este aspecto el conflicto en torno al plan de reforma de la muralla árabe en el barrio del Carme en 2001. La ejecución del denominado Plan de la Muralla Musulmana suponía la expropiación y derribo de diecisiete edificios, el desplazamiento de más de cincuenta familias y la desaparición de las actividades económicas que en ese momento existían (Montesinos, 2006).

La aprobación del proyecto urbanístico desató un movimiento de resistencia por parte de los habitantes del barrio afectados, de vecinos solidarizados con los primeros y de profesionales que se implicaron en el tema y presentaron un proyecto de restauración de la muralla alternativo, más respetuoso con el entorno y que permitía restaurar la

muralla sin el desalojo de tal cantidad de personas del barrio. Tras un periodo de enfrentamiento, el primer texto fue modificado en 2004 en favor de una discusión consensuada²⁹ (Labarta, 2010).

9.5 Mercantilización

Tras diez años de regeneración, la finalización del Plan Riva en 2002 marcó de cierta manera el final de una etapa de políticas urbanas en Valencia. Tras una etapa de operaciones de rehabilitación y regeneración urbana, el desarrollo de Valencia durante los albores del siglo XXI estuvo marcado por el auge de un modelo neoliberal y expansionista que consolidó el giro emprendedor de la gobernanza urbana en esta ciudad.

Inmerso en un contexto de *tsunami urbanizador* español y mundial (Fernández Durán, 2006), la aprobación de una nueva ley de suelo de corte expansionista y neoliberal en la Comunitat València —Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística— llevó a que esta dinámica adquiriera una intensidad especial en el litoral valenciano (Gallego, 2013; Obiol y Pitarch, 2011; Romero et al., 2015). En este marco, la intensa expansión inmobiliaria de la ciudad de Valencia propició un crecimiento desmesurado e imprevisto que destruyó buena parte de la huerta que anteriormente rodeaba la ciudad (Gaja, 2006).

Junto a la construcción, el giro emprendedor de la gobernanza urbana en Valencia se dirigió a la conformación de una nueva “ciudad espectáculo”, caracterizada por la preeminencia de las actividades económicas relacionadas con el turismo, la cultura y el ocio (Hernández y Torres, 2013). Esta apuesta cristalizó con la promoción de grandes proyectos urbanísticos —Palacio de Congresos de Valencia, Ciudad de las Artes y las Ciencias— y la organización de megaeventos culturales y deportivos —V Encuentro de las Familias con el Papa Benedicto XVI, Gran Premio de Fórmula 1, Copa América. El avance de estas dinámicas alentó la definitiva incursión de la capital valenciana en el circuito de ciudades globales, promocionando la imagen de la “marca Valencia” a nivel mundial y promocionando la ciudad como uno de los principales destinos turísticos del sur del Mediterráneo.

²⁹ Como consecuencia, el Ayuntamiento propuso la redacción de un nuevo texto que constase con participación vecinal. Finalmente, el nuevo Plan no sería aprobado hasta 2020

Como señala Santamarina (2014), una de las estrategias principales del nuevo modelo de gobernanza emprendedora fue el despliegue de tecnologías de marketing urbano, y la producción de una marca de ciudad en la que los referentes patrimoniales locales del centro histórico fueron paulatinamente sustituidos por nuevos iconos asociados a una urbe moderna, espectacular y cosmopolita. En este contexto, Ciutat Vella dejó de ser una prioridad de la agenda municipal, y pasó a representar el rol secundario de casco histórico y patrimonial. Un espacio “con sabor local” que complementaba la nueva imagen creativa y moderna de la Valencia global:

El Plan RIVA que se aprueba en 1992 tiene una lógica un poco heredada de este proteccionismo de los años ochenta, más del PSOE y tal. Luego, a la hora de la verdad, cuando se está ejecutando a finales de los noventa, ya es cuando con el PP se consolida este modelo neoliberal de ciudad. Y digamos que, por decirlo así, al PP ya no le interesa el centro histórico. O sea, el PP, ya no tiene interés en la rehabilitación del centro. Al PP lo que le interesaba entonces es la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Puerto, los megaproyectos, los megaeventos... Entonces, toda esta inversión que había habido, y todos estos planes de rehabilitación y de regeneración, se quedan ahí como inconclusos. Y hay muchas operaciones que no se terminan, que tienen muchos retrasos (VV2)

La dinámica expansiva se alargó hasta 2008, momento en el que la emergencia de un nuevo período de crisis puso fin a las tendencias de crecimiento de años anteriores. El fracaso del modelo de ciudad espectáculo derivó en la extensión de varias tendencias problemáticas en los años siguientes: privatización del espacio urbano; incremento de la deuda pública municipal y regional; relegación material y simbólica de los barrios del centro histórico; extensión de numerosos edificios e infraestructuras inacabadas, abandonadas o infrutilizadas, y precarización de amplios sectores de la ciudadanía (Romero et al., 2015, p. 374). En el caso de Valencia, la orientación dada a la economía de la Comunidad durante los años anteriores, con una gran especialización en los sectores de la construcción y los servicios turísticos, provocó que el impacto de la crisis resultase incluso más agudo que en otras regiones (Díaz Orueta, 2010).

A pesar del desdén de las Administraciones por el centro histórico en esta etapa, la rehabilitación desarrollada en años anteriores y la promoción de nuevos servicios y equipamientos culturales, turísticos y de ocio afianzaron El Carme y, de modo más acusado, el conjunto de Ciutat Vella, como un espacio gentrificado, habitado mayoritariamente por sectores de población con perfiles socioeconómicos elevados.

9.5.1. *Primera etapa (2002-2015)*

A medida que los planes de rehabilitación del centro histórico avanzaban, los años noventa y primeros dos mil se definieron también por la paulatina globalización de la estructura económica de la ciudad de Valencia. Esta tendencia, espoleada por la llegada del PP a los gobiernos municipal (1991) y autonómico (1995), supuso la definitiva adopción de un modelo emprendedor de gobernanza urbana en Valencia.

En esta etapa comenzaron a verse las posibilidades de la transformación urbana a través de los ejemplos de Sevilla, Barcelona o Madrid, inmersas entonces en la organización y celebración de los grandes eventos culturales de 1992 —Exposición Universal, Juegos Olímpicos, Capital Cultural. Las políticas locales se orientaron desde entonces hacia el fortalecimiento de dos elementos principales: 1) una intensa expansión urbanística que incitó el fuerte crecimiento del parque residencial de la ciudad, y 2) la construcción de grandes proyectos arquitectónicos, y la celebración de megaeventos culturales y deportivos.

De esta manera, la primera década del siglo XXI estuvo marcada por un intenso *boom* urbanístico en España, que se expandió intensificado por el conjunto de la Comunitat Valenciana. En el caso de la ciudad de Valencia, el fuerte crecimiento del parque residencial, muy por encima de las necesidades demográficas de la urbe, derivó en la conformación de una nueva periferia que se expandió a costa de la destrucción de buena parte de la huerta que anteriormente rodeaba la ciudad (Gaja, 2006; Cucó, 2013).

Junto al acelerado desarrollo urbanístico, las políticas de globalización de Valencia se dirigieron a la conformación de una nueva ciudad espectacular y cosmopolita, caracterizada por la preeminencia de las actividades económicas relacionadas con el turismo, la cultura y el ocio, en una clara apuesta por concurrir en el mercado financiero y turístico global (Santamarina y Moncusí, 2013, p. 95)

En un contexto donde las ciudades buscan ser competitivas, la construcción simbólica de la “marca Valencia” se dirigió a la atracción de recursos, inversiones y turistas. Esta orientación ha sido destacada por algunos de los expertos consultados a lo largo del estudio:

El turismo, que en Valencia es un fenómeno relativamente nuevo, ha sido muy mimado por las élites gobernantes locales desde hace treinta años. Que consideraban que era uno de los graves problemas de la ciudad era que no era capaz de atraer el turismo. Un turismo que pasaba muy cerca, que iba a las playas, pero que digamos, que no se paraba ni siquiera un poquito en la ciudad de Valencia. Entonces, una de las líneas que han seguido prácticamente todos los gobiernos, pero especialmente por el Gobierno del PP, ha sido intentar convertir la ciudad de Valencia en un referente para el turismo. (EGV3)

El centro histórico quedó relegado a un segundo plano en este período, y quedó a la sombra de los grandes proyectos, los grandes eventos y los nuevos barrios en expansión. La conclusión formal del Plan RIVA en 2002 y el traslado de la Oficina RIVA al barrio de Russafa en 2007 reflejan que el centro histórico dejó de ser una prioridad de la agenda municipal, para pasar a adquirir el rol secundario de casco histórico y patrimonial.

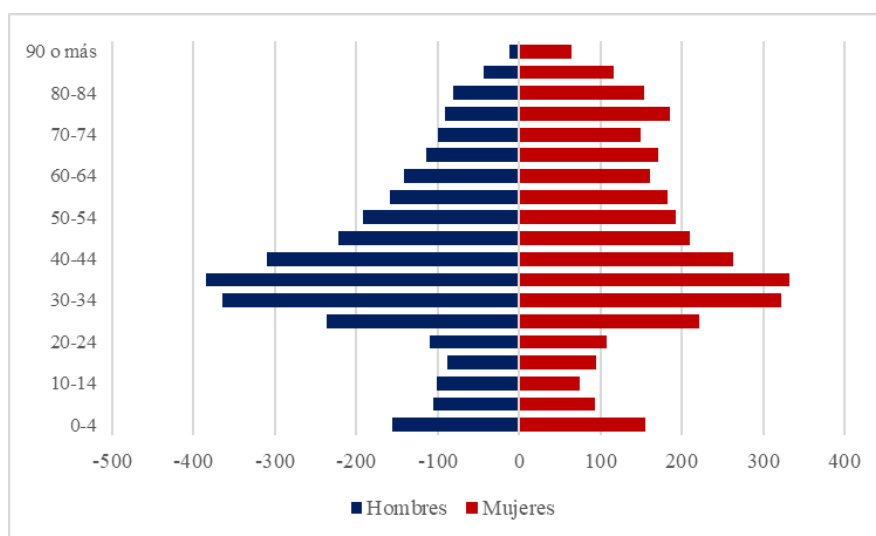
Se inició así una nueva etapa en la que predominó una minusvaloración, tanto de la cultura popular como del patrimonio cultural del casco antiguo. El abandono del centro durante esta década provocó que Ciutat Vella acumularse un déficit importante de servicios públicos —colegios, centros de salud y de servicios sociales— y equipamientos —zonas verdes, aparcamientos—, algo que se exacerbaba en sus barrios populares (Hernández y Torres, 2013). En general, las dotaciones del centro histórico continuaron siendo las mismas, y las operaciones de rehabilitación se limitaron a la restauración de algunas zonas emblemáticas del centro:

Ello ha redundado, para el caso de El Carme y el Mercat, en la puesta en marcha de rutas turísticas acotadas solo a algunas zonas de los barrios ... La inversión política en la conservación del patrimonio cultural se ha revelado más simbólica que efectiva, siempre condicionada por los intereses políticos específicos y crecientemente supeditada, desde comienzos del siglo XXI, a la centralidad de las nuevas áreas globales. (Hernández y Torres, 2013, pp. 35-36)

La rehabilitación del centro histórico y la promoción de nuevos equipamientos de ocio y cultura estimularon la llegada de nuevos vecinos y turistas, incentivando la rápida revalorización de los inmuebles de Ciutat Vella. Como resultado, Arcas y Muñoz (2001) señalan que el precio medio de las viviendas del casco antiguo en 2001 era ya el más alto de toda la ciudad, en otro síntoma del avance de la gentrificación del espacio central.

Los datos aportados por el Censo de 2011 certifican el afianzamiento de la gentrificación en Ciutat Vella durante la primera década del siglo XXI. En primer lugar, la rehabilitación del entorno reforzó el crecimiento poblacional ya observado en 2001. Además, la llegada de nuevos hogares jóvenes y adultos-jóvenes, muchos de ellos de origen inmigrante, fomentó el crecimiento de la natalidad, revirtiendo el envejecimiento demográfico que definía al entorno en décadas anteriores.

Figura 79. Pirámide de población de El Carme por grupos quinquenales de edad en 2011



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011.

En este marco, los contingentes de edades comprendidas entre 30 y 44 años se convirtieron en los grupos de población más numerosos en Ciutat Vella (véase Tabla 70). Mientras los colectivos más jóvenes crecieron como consecuencia del incremento de la natalidad, la población mayor de 65 años descendió significativamente respecto a lo observado en 2001.

Tabla 70. Población de El Carme, Ciutat Vella y Valencia por grupos de edad (en %) en 2011

	<15 años	15-29	30-44	45-64	65-79	≥ 80	Edad media
El Carme	10,93%	13,68%	31,58%	23,35%	12,94%	7,52%	44,23
Ciutat Vella	11,81%	15,18%	26,56%	26,61%	12,48%	7,36%	44,11
Valencia	14,09%	16,13%	24,87%	26,38%	13,24%	5,29%	42,47

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de 2011.

El cambio social se remarca al observar las características educativas y laborales de los habitantes de Ciutat Vella. En primer lugar, el avance académico de los vecinos,

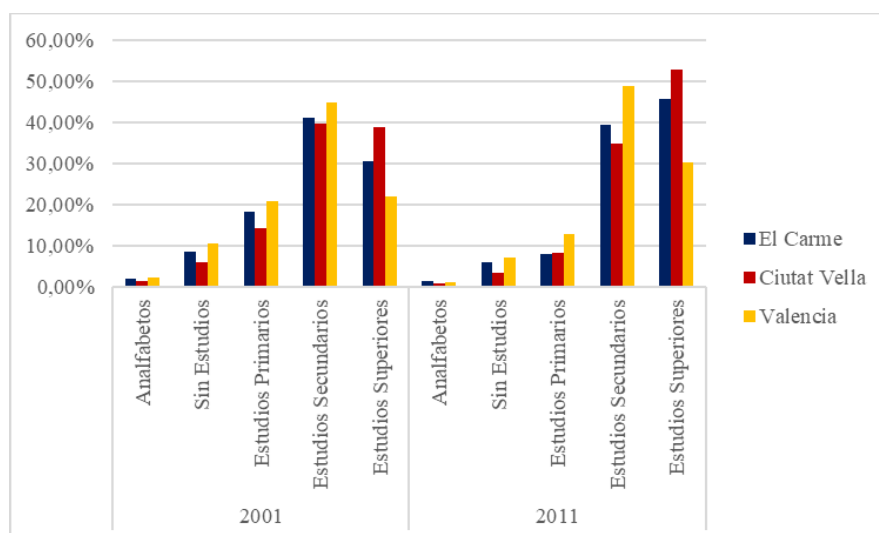
observado ya en el análisis de los datos del Censo de 2001, continuó intensificado en 2011. Destaca en este aspecto la intensa reducción de la población analfabeta y/o sin estudios, así como el fuerte incremento del grupo de titulados superiores (véase Tabla 71 y Figura 80).

Tabla 71. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2011

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores
El Carme	1,19%	5,89%	7,83%	39,32%	45,77%
Ciutat Vella	0,79%	3,23%	8,27%	34,76%	52,96%
Valencia	1,07%	7,03%	12,68%	48,93%	30,29%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

Figura 80. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en El Carme, Ciutat Vella y Valencia 2001 - 2011



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los Censos de 2001 y 2011.

Las tendencias registradas en el ámbito educativo se reprodujeron en el campo laboral. La gentrificación del centro provocó que las categorías profesionales más altas —directivos y profesionales— aparecieran sobrerrepresentadas en comparación con el resto de la ciudad (57,52% por 30,27%). Mientras tanto, las categorías profesionales más bajas —trabajadores no cualificados— eran minoritarias (4,98%).

En el caso específico de El Carme, el avance de la gentrificación y la especialización del entorno como principal espacio de ocio nocturno de la ciudad incitó

el afianzamiento de una estructura productiva polarizada vinculada al sector servicios (véase Tabla 72).

Tabla 72. Población ocupada de 16 años o más (en %) de El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2011, por categoría profesional

Categoría profesional	Carme	Ciutat Vella	Valencia
Fuerzas armadas	0,73%	0,6%	0,67%
Dirección de las empresas y de las Administraciones públicas	5,83%	7,85%	5,99%
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	29,81%	49,67%	24,28%
Técnicos y profesionales de apoyo	15,66%	13,09%	13,10%
Empleados de tipo administrativo	10,25%	12,22%	15,07%
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	16,77%	12,78%	17,65%
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	0,3%	0,33%	0,77%
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería	8,4%	4,69%	7,44%
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	2,24%	2,09%	5,43%
Trabajadores no cualificados	10,01%	4,98%	9,59%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

Aunque la población extranjera de la ciudad de Valencia se asentó principalmente en las áreas periféricas del municipio, mostró proporciones elevadas también en barrios céntricos como El Pilar, El Carme o Russafa, barrios pioneros en la recepción de inmigrantes durante la primera década del siglo XXI (Hernández y Torres, 2013). El colectivo inmigrante, instalado en las viviendas más modestas del espacio central (Torres, 2007; Torres y García, 2013), se ocupaba fundamentalmente en trabajos no cualificados vinculados a la construcción, la limpieza, la hostelería y los servicios personales y doméstico³⁰.

A pesar del largo proceso de rehabilitación de los inmuebles del centro histórico, la persistencia de infravivienda en Ciutat Vella siguió siendo muy importante en 2011 (20,47%). La mala situación del parque residencial se agudizaba en el barrio de El Carme, de tal modo que el 29,51% de las viviendas del barrio se encontraba en estado ruinoso, malo o deficiente. Otras características importantes de los inmuebles del barrio eran: la

³⁰ No obstante, esta afirmación es matizable si se desagrega a los inmigrantes del distrito por continente de origen. Así, mientras los inmigrantes de origen africano se empleaban mayoritariamente en ocupaciones elementales, los inmigrantes procedentes de América del Norte y otros países de la Unión Europea ocupaban empleos cualificados y no cualificados del sector servicios y otras ocupaciones elementales.

gran cantidad de viviendas resididas en régimen de alquiler (28,96%) y, especialmente, el número de viviendas vacías (25,26%). El porcentaje de viviendas desocupadas del centro histórico (27,51%) era el más elevado del municipio y mostraba los efectos de una incipiente turistificación que se agudizaría durante los años siguientes.

Tabla 73. Viviendas principales, secundarias, vacías y en régimen de alquiler (en %), tamaño medio del hogar y superficie media por ocupante en El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2011

	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Viviendas alquiler	Tamaño hogar	Superficie media
El Carme	64,45%	10,29%	25,26%	28,96%	2,11	37,95
Ciutat Vella	65,23%	7,26%	27,51%	26,56%	2,11	49,22
Valencia	78,34%	8,04%	13,62%	14,49%	2,4	39,07

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2011.

En lo referente al hogar, se observa que el tamaño medio de los hogares del barrio de El Carme se incrementó desde 2001, como consecuencia del descenso de los hogares unipersonales de personas mayores y del incremento de la población de origen extranjero. Los tipos de hogar más habituales en 2011 eran los formados por una pareja sin hijos (24,66%), una pareja con hijos (16,12%) y los unipersonales de un hombre menor de 65 años (16,08%).

La crisis financiera de 2008 puso fin al urbanismo expansivo de la capital valenciana. El fracaso del modelo de la “ciudad neoliberal espectacularizada” (Hernández y Torres, 2013) derivó en la emergencia de graves consecuencias para la “ciudad ocultada” (Torres y García, 2013): privatización del espacio público, aumento de la deuda pública municipal y regional, relegación material y simbólica de muchos barrios, gentrificación y turistificación del centro histórico, numerosos edificios e infraestructuras inacabadas, abandonadas o infrautilizadas, y el aumento general de la desigualdad social y la segregación residencial socioeconómica.

Como paradigma de esta dinámica, las ruinas de lo que en su día fue el flamante circuito urbano de Fórmula 1 conforman en la actualidad un área degradada y abandonada del barrio de El Grau (véase Figura 81). En el interior de la instalación hay escombros, chatarra, y un asentamiento informal de chabolas. Según los datos del ayuntamiento municipal, el poblado que se ha constituido entre los restos de lo que en su día fuera

símbolo de la modernización y el desarrollo económico de la ciudad está habitado por medio centenar de personas inmigrantes en situación de exclusión social (Bono, 2021).

Figura 81. Ruinas del antiguo circuito urbano de Formula 1 de Valencia



Fuente: Bosch (2021).

9.5.2. Segunda etapa (2015-Actualidad)

Tras veinticuatro años de gobierno ininterrumpido del PP en la ciudad de Valencia y veinte en la Comunitat, la constitución de un acuerdo progresista formado por Compromís, PSPV y València en Comú en el Ayuntamiento de Valencia —Acord de la Nau— y entre PSPV y Compromís en la Generalitat Valenciana —Acord del Botànic— en 2015 inauguró un nuevo ciclo político en el conjunto de la región³¹.

La conformación del nuevo gobierno municipal supuso una ruptura con la gestión urbana de la etapa previa. La nueva orientación de la gobernanza se manifestó en cuestiones como el fin de la política de grandes proyectos y eventos, la transformación de la movilidad —extensión de carriles bici por toda la ciudad, limitación de usos y de velocidad del automóvil privado— y/o el fomento de la participación ciudadana —fomento de la participación en planes estratégicos, elaboración de presupuestos participativos, etc. No obstante, el nuevo paradigma también presentó algunas continuidades con el modelo expansivo del período anterior, tal y como prueban el mantenimiento de proyectos como la Zona de Actividades Logísticas del puerto (ZAL),

³¹ Estos dos pactos se renovaron con pequeñas modificaciones tras las elecciones de 2019. En este momento, València en Comú dejó de formar parte del Acord de la Nau, mientras que Podem pasó a incluirse en el Acord del Botànic.

la ampliación del puerto y de la V-21, y la importancia que han seguido teniendo las estrategias de marketing urbano y de atracción de visitantes internacionales en la ciudad (Fioravanti, 2020).

Enmarcada en este contexto, la política urbana de Ciutat Vella se movió entre los efectos de la crisis y el inicio de un nuevo ciclo político. Por un lado, la recesión económica profundizó la subordinación del centro histórico, paralizando cualquier inversión en el espacio. En el caso de El Carme, esta dinámica acentuó el contraste entre una zona con edificios y viviendas degradadas, y otra turística y monumental (Torres y García, 2013), incentivando asimismo el perenne déficit de servicios y equipamientos públicos del entorno (Hernández y Torres, 2013).

Por otro lado, con la constitución del nuevo Ayuntamiento el centro histórico volvió a ocupar un lugar importante en la agenda municipal. Esto se evidenció con la promulgación de nuevos proyectos de rehabilitación y peatonalización de lugares emblemáticos —el entorno de la Lonja, la plaza de la Reina, la plaza del Ayuntamiento y la plaza de Brujas—, así como con la revisión del planeamiento urbanístico de Ciutat Vella, el cual llevaba más de veinte años sin ser actualizado.

En 2016, el nuevo Ayuntamiento emprendió la revisión de los PEPRIs de 1992 y 1993, con el objetivo de elaborar un nuevo plan de actuación para el conjunto del centro histórico. El PEP de Ciutat Vella, aprobado finalmente en 2020, puso fin a la segmentación del distrito en cinco barrios diferentes, para unificar los distintos planes de protección en un único documento. El nuevo Plan remarcaba la necesidad de abordar los nuevos desafíos a los que se enfrentaba Ciutat Vella, y consideraba que la turistificación se había convertido en una de las principales problemáticas del centro histórico:

Con el paso del tiempo se ha producido un cambio respecto de lo que pueden considerarse los principales problemas que afectan a Ciutat Vella, ya que la decadencia física, arquitectónica o las demoliciones de los años 90 han dado paso a otro escenario que es el actual en el que se aprecia un importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona, que en poco tiempo puede generar un debilitamiento del tejido residencial debido principalmente a dos factores, el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio público (Ayuntamiento de Valencia, 2020, p. 6).

La turistificación de Valencia se ha agudizado debido al rápido crecimiento de las VUT, modalidad que ha crecido exponencialmente en los últimos años (véase Tabla 74). La fuerte irrupción de los apartamentos turísticos en Valencia ilustra elocuentemente el éxito de las políticas de promoción del turismo desarrolladas en la ciudad y, al mismo tiempo, evidencia las crecientes dificultades de las administraciones locales para armonizar los intereses económicos de la ciudad con el bienestar social de sus residentes.

Tabla 74. Establecimientos turísticos de la ciudad de Valencia y Crecimiento Relativo (en %) 2010 - 2019

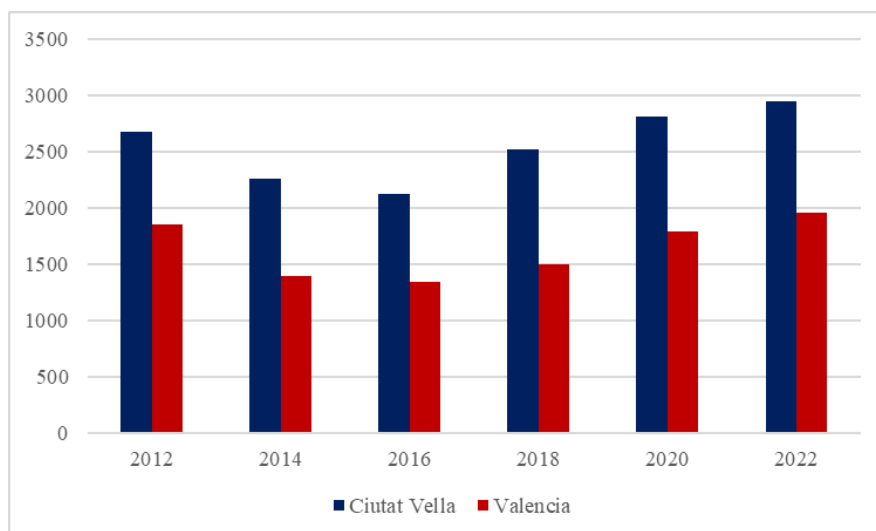
	2010	2013	2016	2019	CR% 2010 - 2019
Hoteles	71	72	82	93	30,98
Hostales	16	19	20	22	37,5
Pensiones	34	36	41	52	52,94
Campings	2	2	2	2	0
Viviendas de uso turístico	567	1.039	2.391	5.718	908,46

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Como señala Gil (2020, p. 9), el avance de la turistificación está produciendo una serie de externalidades negativas sobre el conjunto de la ciudad: problemas de vivienda —reducción de la oferta de vivienda en alquiler, incremento de los precios de la vivienda, desplazamiento de la población de sus viviendas—; problemas de convivencia —asociados al ruido, la seguridad y/o la limpieza—, y problemas en los barrios —transformación de los comercios locales, privatización y masificación del espacio público, deterioro de los equipamientos públicos, etc. La agudización de esta dinámica en algunos espacios —fundamentalmente los barrios de Ciutat Vella y El Cabanyal en Poblats Marítims— ha provocado que estos barrios se estén transformando cada vez más de acuerdo con los intereses y las necesidades de los turistas, en detrimento de los deseos y expectativas de la población local.

Uno de los impactos más relevantes de la mercantilización del centro ha sido el incremento del precio de la vivienda (véase Figura 82 y Tabla 75). Esta dinámica, especialmente acusada en vivienda de alquiler, ha provocado que el distrito de Ciutat Vella sea, junto a L' Eixample, el entorno con la vivienda más cara de la ciudad, según datos los datos sobre precios del mercado de la vivienda del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Valencia.

Figura 82. Precio de la vivienda en venta (€/m²) de Ciutat Vella y Valencia, 2012 - 2022



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de idealista.com.

Tabla 75. Precio de la vivienda (€/m²) de alquiler Ciutat Vella y Valencia, 2012 - 2022

Precio €/m ²	2012	2014	2016	2018	2020	2022	CR% 2012-2022
Ciutat Vella	7,5	7,5	8,2	10,3	11,2	12,2	62,66%
Valencia	6,2	5,9	6,6	7,8	9,1	9,8	58,06%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de idealista.com.

Durante la investigación, algunos de los técnicos entrevistados destacaron un efecto colateral negativo del Plan RIVA: la subida de los precios de las viviendas del centro histórico. El avance de la gentrificación y los efectos de la burbuja inmobiliaria impulsaron desde los inicios del siglo una dinámica alcista que terminó por incrementarse con la turistificación del área central:

No todo fue bueno en el Plan RIVA. Se produjo un efecto colateral que fue una cierta subida de precios. Que además se vio agravada años después por la burbuja inmobiliaria. Y entonces, eso generó una especulación en torno al centro histórico muy importante. Y lo que ha ocurrido es que el capital ha sido muy selectivo. Es decir, hay solares y manzanas enteras que continúan en ruinas. Y, en cambio, el capital foráneo, e incluso el capital propio, se ha concentrado en algunas operaciones muy lucrativas. Primero fue una primera etapa de adquisición de viejos palacios y edificios para establecimiento de actividades administrativas. Es decir, desde la propia Administración Pública, hasta entidades financieras, o incluso la propia Universidad de Valencia. Pero bueno, hasta cierto punto nosotros contábamos con eso, porque eso podría ser un elemento dinamizador del conjunto. Pero claro, luego ya empezaron a aparecer operaciones selectivas de tipo hotelero. Y luego ya apareció, en un momento determinado, todo el tema del apartamento turístico. (EGV1)

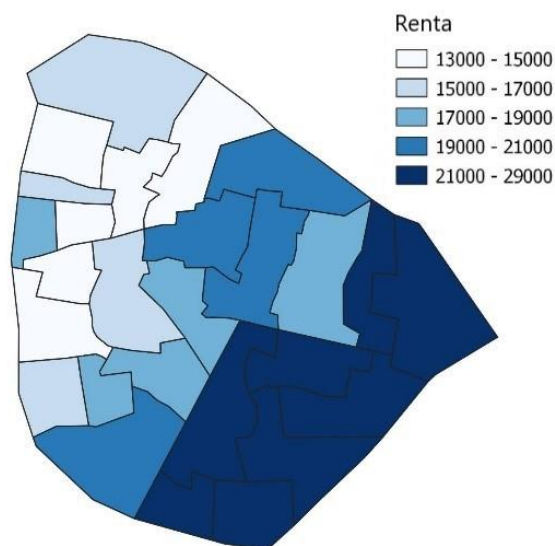
Junto al encarecimiento de la vivienda, los vecinos entrevistados recalcaron en las entrevistas los problemas generados por la turistificación del centro histórico:

Desde el principio vimos que el principal problema era la carencia de dotaciones educativas, sociales, deportivas y culturales ... El problema es que no hay dotaciones, no hay ayudas y el barrio está abandonado desde que terminaron las obras del Plan RIVA. (VV2)

La asociación se creó en el año 2000, y se creó precisamente porque empezamos a sentir síntomas graves de terciarización, de práctica de botellón, de degradación de la comunidad ... Con el paso del tiempo, a pesar de que conseguimos que el barrio se declarara ZAS y tal, nos pilló la ola del turismo. Y ahora nos enfrentamos ya no sólo al problema de la terciarización, la especialización comercial del barrio, o a temas de excesiva ocupación del espacio público, sino también a temas ya de vivienda. De ver gente que se ve desahuciada, o con problemas cotidianos de ruidos y molestias porque de pronto se te ha colocado esta industria debajo de tu casa. (VV4)

En paralelo, la gentrificación del centro histórico se reforzó durante las primeras décadas del siglo XXI. En el ámbito económico, los datos del Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE) indican que, junto a los distritos aledaños de L' Eixample y El Pla del Real, Ciutat Vella fue el distrito con la mayor renta media por persona y hogar a lo largo del período 2015-2020. Por barrios, se observa que las rentas más altas en el centro se encuentran en la zona sureste del distrito, en los barrios de La Xerea y Sant Francesc, y son similares en el resto de los barrios del casco antiguo (véase Figura 83).

Figura 83. Renta media por persona Ciutat Vella 2019



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE).

El dinamismo económico del casco antiguo se reproduce en el ámbito demográfico. A pesar del incremento del precio de la vivienda, la (re)centralidad económica y simbólica de Ciutat Vella se ha traducido en un lento pero progresivo desarrollo poblacional desde 2014. Inmerso en esta tendencia, la población de El Carme ha crecido, con fluctuaciones positivas y negativas, hasta 6.507 habitantes en 2021.

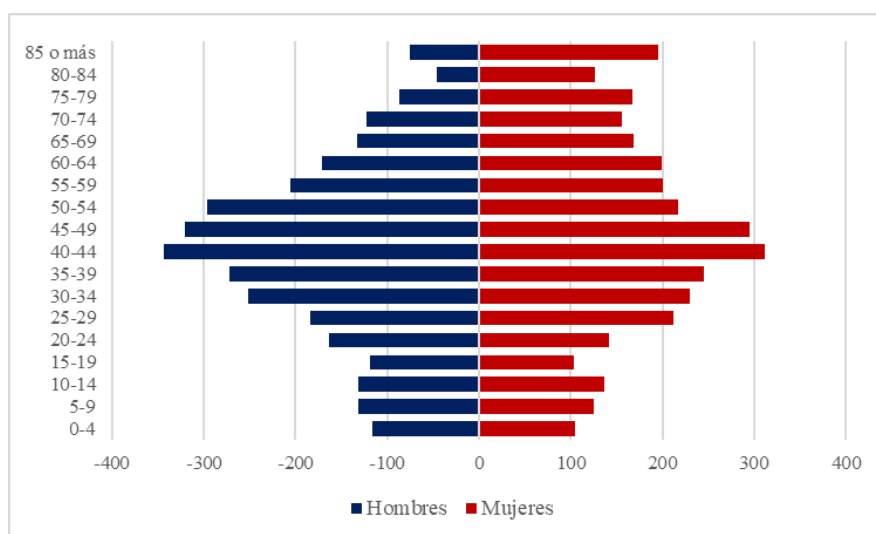
Siguiendo la tendencia de años anteriores, los contingentes de mayor edad han continuado descendiendo y suponen el 6,07% de la población residente en 2021. En paralelo, los grupos de edades intermedias se han consolidado como los principales contingentes poblacionales del y del distrito (véase Tabla 76 y Figura 84), lo que respalda la hipótesis de la gentrificación del centro histórico.

Tabla 76. Población de El Carme, Ciutat Vella y Valencia por grupos de edad (en %) 2001 y 2021

Edad	2001			2021			CR 2001 - 2021		
	Carme	Ciutat Vella	Valencia	Carme	Ciutat Vella	Valencia	Carme	Ciutat Vella	Valencia
<15 años	8,63	10,13	12,78	11,33	11,43	12,92	2,7	1,3	0,14
15-29	19,84	19,11	22,21	14,93	16,42	15,97	-4,91	-2,69	-6,24
30-44	23,51	22,26	23,85	25,32	22,27	20,45	1,81	0,01	-3,4
45-64	22,08	23,09	23,67	24,28	29,25	29,44	2,2	6,16	5,77
65-79	18,48	18,03	13,54	18,07	13,91	14,76	-0,41	-4,12	1,22
>80	7,46	7,38	3,95	6,07	6,72	6,46	-1,39	-0,66	2,51

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes.

Figura 84. Pirámide de población de El Carme por grupos quinquenales de edad en 2020



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Valencia.

El peso relativo de los hombres y las mujeres se ha mantenido relativamente estable desde 2001, siendo siempre superior el contingente de mujeres que de hombres —52,37% por 47,63% en 2021. Asimismo, el colectivo inmigrante ha seguido aumentando su importancia demográfica en el barrio y supone el 18,42% de la población total de El Carme en 2020 —17,45% para el total de Ciutat Vella.

La población extranjera residente en El Carme procede fundamentalmente de países de economías avanzadas como Italia (21,1%), Francia (7,8%), Reino Unido (7,8%) y Estados Unidos (5,1%). Esta singularidad, unida al elevado nivel formativo de estos inmigrantes —el 67,04% de los extranjeros mayores de 18 años poseía estudios superiores en 2021— hace presuponer que se trata en su mayoría de profesionales cualificados que está reforzando con su llegada las tendencias de gentrificación del centro histórico.

El avance de la gentrificación ha tenido como consecuencia el continuo incremento del número de titulados superiores. En 2021, un 71,99% de los residentes de Ciutat Vella mayores de 18 años poseía estudios superiores, más de veinte puntos porcentuales que en el resto de la ciudad de Valencia. El Carme presenta una tendencia similar a la del resto del centro histórico: mientras los titulados superiores se han incrementado continuamente desde 2011, la población analfabeta, sin estudios o con estudios primarios ha disminuido notablemente (véase Tabla 77).

Tabla 77. Nivel de estudios (en %) de la población de 18 años o más en El Carme, Ciutat Vella y Valencia en 2021

	Analfabetos	Sin estudios	Estudios Primarios y Secundarios	Estudios superiores
El Carme	0,25%	11,87%	22,14%	65,74%
Ciutat Vella	0,01	9,20%	18,80%	71,99%
Valencia	0,20%	18,40%	30,40%	51%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Valencia.

La reproducción de esta tendencia en los distritos cercanos al centro —L’Exaemple, Extramurs y el Pla del Real— y la concentración de los peores indicadores en los entornos periféricos empobrecidos —Pobles de l’Oest, Pobles del Sud, Poblat Maritims— advierte que la población adulta de la ciudad de Valencia ha experimentado

en su vida una clara desigualdad de oportunidades para acceder a la educación que ha quedado asociada actualmente al lugar en que se habita.

En el ámbito laboral, las actividades económicas más importantes en El Carme son aquellas vinculadas al comercio, los servicios y las actividades profesionales (véase Tabla 78). El peso de las actividades cualificadas del sector servicios en el barrio es superior a la media de la ciudad (22,18%), lo que respalda nuevamente el perfil técnico y profesional de los habitantes del centro histórico de Valencia.

Tabla 78. Actividades económicas (en %) en El Carme y Valencia en 2021

Actividades económicas	El Carme	Valencia
Artísticas	1,68	0,77
Profesionales	26,3	22,18
Comercio y servicios	64,32	66,9
Construcción	3,15	6,7
Industria	4,54	3,43
Agricultura	0	0,03

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia.

En conclusión, aunque el cambio de consistorio producido en 2015 supuso una ruptura con la gestión urbana previa, las tendencias de gentrificación y turistificación del centro histórico, así como de otras zonas emblemáticas de la ciudad —caso de los barrios de El Cabanyal o Russafa— continuaron intensificándose desde entonces. En estas circunstancias, la emergencia de movimientos sociales como València no Està en Venda o Entrebarris refleja que sectores crecientes de la sociedad valenciana han comenzado a considerar el turismo como un fenómeno problemático y conflictivo para la dinámica social de la ciudad.

9.6 Recapitulación

Como se ha visto a lo largo de este apartado, El Carme es un barrio del centro histórico de Valencia que comenzó a urbanizarse a finales del siglo XIII, con la ocupación cristiana de lo que en aquel momento era la ciudad de Valencia. Enmarcado en este contexto, la instalación en el entorno de una iglesia y convento de la Orden de los Carmelitas Calzados en 1281 daría nombre al barrio a partir de entonces (Corbin, 1980).

Durante el siglo XV la ciudad disfrutaba de un gran auge mercantil y el entorno de El Carme se convirtió en uno de los principales barrios artesanales de la ciudad. Esta dinámica avanzó de forma irregular hasta mediados del siglo XIX, momento en el que los problemas de hacinamiento e insalubridad atisbados incentivaron el ascenso de perspectivas racionalistas e higienistas que reclaman la necesidad de intervenir sobre el espacio urbano por razones de salud pública (Taberner, 1987). Atendiendo a razones de índole urbanística, social y sanitaria, distintos planes de ensanche orientaron el rápido crecimiento de la urbe valenciana. El Eixample se convirtió desde entonces en el principal lugar de residencia de la emergente burguesía valenciana (Miquel, 2016), quedando las zonas más viejas como El Carme, con su falta de renovación, de comunidad y salubridad, para dominio exclusivo de las clases más modestas (Solaz, 2012).

El abandono del centro histórico se agudizó durante el siglo XX. El estallido de la Guerra Civil y el inicio del período autárquico supusieron un fuerte retroceso socioeconómico que se intensificó en los barrios populares del casco antiguo. Esta dinámica avanzó durante las décadas de los años sesenta y setenta, período en el que a los daños materiales derivados de la riada del Turia en 1957 se sumó una política urbana desarrollista que incentivó la rápida expansión de la ciudad. En este contexto, el fuerte deterioro de Ciutat Vella provocó que el distrito perdiese casi la mitad de su población entre 1950 y 1970.

El inicio de la nueva etapa democrática supuso un giro en la orientación de las políticas urbanas en Valencia. En este contexto, la protección del centro histórico se convirtió en una de las prioridades del primer Ayuntamiento municipal. La voluntad de revertir la degradación del centro se inició en 1984, con la aprobación de los Planes Especiales de Protección de los barrios de Ciutat Vella. En El Carme, junto al desarrollo de las primeras operaciones de regeneración —limpieza y vallado de solares, peatonalización de algunas calles, creación de zonas ajardinadas y nuevos espacios públicos—, el Ayuntamiento apostó por la paulatina rehabilitación de edificios en estado deficiente para nuevo uso cultural.

Sin embargo, las operaciones de rehabilitación fueron insuficientes para revertir la degradación del casco antiguo. Ello provocó que en los inicios de los años noventa se adoptasen planes más flexibles, orientados antes a la reestructuración que a la protección

y el reequilibrio de los planes previos. De este modo, los planes de 1984 fueron sustituidos por nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior para los distintos barrios de Ciutat Vella. Además, la falta de resultados positivos de los planes anteriores provocó que las nuevas actuaciones estuvieran acompañadas por un ambicioso programa de inversiones que garantizaron su ejecución. De esta forma, la aprobación del Plan RIVA en 1992 supuso un cambio importante en las políticas de rehabilitación del centro histórico emprendidas hasta entonces, tanto por su orientación como por el volumen de las actuaciones y compromisos financieros adquiridos.

La década de los años noventa se caracterizó, por ende, por el fomento de las operaciones de regeneración y reestructuración en el centro histórico. Las operaciones se concentraron en torno a la rehabilitación privada de viviendas y edificios, la instalación de nuevos equipamientos sociales y educativos, la localización de nuevos equipamientos culturales y la generación de nuevos espacios públicos, a través de operaciones de esponjamiento.

Estas actuaciones permitieron que la visión estigmatizada de El Carme se sustituyera por un nuevo imaginario positivo asociado al carácter bohemio, patrimonial y cultural de un barrio histórico. Asimismo, la regeneración favoreció desde mediados de los años noventa la atracción de la inversión privada, de nuevos usos y de nuevos vecinos. En los inicios del siglo XXI, las características sociodemográficas del conjunto de Ciutat Vella mostraron un espacio gentrificado, habitado fundamentalmente por profesionales de alto nivel formativo. En paralelo, la presencia de grupos de población marginal retrocedió con la mejora del espacio, las actuaciones de control y disuasión, y la expulsión de algunos grupos estigmatizados a otros puntos de la ciudad (Torres y García, 2013, p. 193).

La primera década del siglo XXI se caracterizó por el giro emprendedor de la gobernanza urbana en Valencia. En un período de crecimiento económico e inmobiliario, el nuevo modelo del gobierno local se caracterizó por la apuesta firme por la promoción de grandes proyectos y megaeventos culturales y deportivos. Esta política se llevó a cabo con el objetivo de producir una marca de ciudad capaz de competir en el mercado global de ciudades (Rausell, 2010; Cucó, 2013; Santamarina y Moncusí, 2013).

El centro histórico fue relegado a un segundo plano en este período, quedando a la sombra de los grandes proyectos, los grandes eventos y los nuevos barrios en expansión. El abandono del casco antiguo durante esta década provocó que Ciutat Vella acumulara un grave déficit de servicios públicos —colegios, centros de salud y de servicios sociales) y equipamientos (zonas verdes, aparcamientos—, algo que se exacerbaba en sus barrios populares (Hernández y Torres, 2013). En el caso concreto de El Carme, el acusado déficit de espacios públicos chocó con la amplia oferta de equipamientos privados culturales y de ocio localizados en el barrio.

Los últimos años vienen marcados por los efectos derivados de la crisis económica de 2008, y el cambio de ciclo político en el municipio y la Comunidad. Aunque la política urbana del nuevo Ayuntamiento ha supuesto una ruptura con la estrategia de los grandes proyectos y eventos, presenta continuidades con el modelo urbano neoliberal de años anteriores, algo que se expresa, entre otras cosas, en la importancia de las estrategias de marketing urbano y de atracción de turistas internacionales (Fioravanti, 2020).

El centro histórico ha recuperado un papel protagonista en este nuevo modelo urbano. En 2016, el nuevo Ayuntamiento emprendió la revisión de los PEPRIs de 1992 y 1993, con el objetivo de elaborar un nuevo plan de actuación para el conjunto del centro histórico. El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella), aprobado en 2020, remarca la necesidad de refundir el planeamiento vigente, para adaptarlo a los nuevos desafíos y problemas del centro histórico, advirtiendo que la turistificación se ha convertido en una de sus principales problemáticas. En estos últimos años, el barrio de El Carme ha continuado profundizando el proceso de revitalización para convertirse en uno de los principales enclaves culturales, turísticos y de ocio de la ciudad de Valencia.

La gentrificación del centro histórico de Valencia se ha reforzado durante los últimos años. Se cumplen en este caso las causas económicas y consecuencias socioespaciales que, siguiendo la perspectiva de Davidson y Lees (2005), debe cumplir el proceso: 1) la reinversión del capital por parte de las administraciones y los propietarios privados a lo largo del Plan RIVA; 2) la entrada de grupos sociales de mayor capital económico, social y cultural, condición que se acredita con el fuerte incremento de los titulados académicos y de las categorías profesionales más altas; 3) los cambios acaecidos en el paisaje urbano, materializados en la transformación del barrio en el principal enclave

de ocio, cultura y turismo de la ciudad, y 4) el desplazamiento de los grupos sociales de ingresos bajos, proceso que tuvo lugar con la mejora del espacio, las actuaciones de control y disuasión, y la expulsión de algunos grupos estigmatizados.

Pese a las reformas emprendidas, los problemas sociales y urbanos de El Carme están lejos de solventarse. El encarecimiento del parque de viviendas de la zona, la persistencia de infravivienda y solares abandonados, el déficit de equipamientos públicos y los problemas generados por la turistificación caracterizan la situación actual. En síntesis, la gran oferta de actividades económicas relacionadas con la cultura, el turismo y el ocio del barrio choca con el histórico déficit de otros servicios y equipamientos públicos que los vecinos demandan desde hace años. Esta coyuntura deja en entredicho el éxito de la rehabilitación emprendida y pone de relieve la creciente dificultad de los gobiernos locales para armonizar los intereses económicos de los territorios con el bienestar social de sus residentes.

Capítulo 10. Discusión. Causas económicas y consecuencias socioespaciales de la gentrificación de los centros urbanos españoles

En este capítulo se discuten los resultados obtenidos en los tres casos de estudio investigados, poniéndolos en relación. Para ello, el debate se estructura a partir del análisis de las causas económicas y las consecuencias socioespaciales que, siguiendo a Davidson y Lees (2005, p. 1187), suponen las cuatro condiciones de los procesos de gentrificación: la reinversión de capital económico en el territorio, la entrada de grupos de mayor capital cultural y económico, los cambios en el paisaje urbano y el desplazamiento de la población de bajos recursos. Nos preguntamos hasta qué punto, con los datos y la información recogida, podemos considerar que estas características se han desarrollado en los tres espacios urbanos estudiados. Asimismo, queremos destacar aquí lo peculiar o característico de cada caso y que podría darnos pistas sobre cómo los cambios en ciertos factores y actores modulan la producción del espacio social constreñido por los procesos de globalización y gentrificación.

10.1. Causas económicas

Según los datos e información aportada en los capítulos previos, podemos decir que los centros históricos de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia padecieron durante la segunda mitad del siglo XX un largo proceso de abandono y deterioro. La legislación de alquileres de 1964, una medida *a priori* beneficiosa para los inquilinos, congeló la cuantía de las rentas de arrendamiento e impuso una duración indefinida a los contratos de alquiler. Este escenario motivó el paulatino abandono y desinversión de los propietarios del suelo y de los edificios, dando lugar a un proceso de degradación física y social que convirtió algunas áreas de los centros históricos en algunos de los espacios más deteriorados de estas ciudades.

La creciente relevancia de las ciudades globales en el sistema económico ha provocado que éstas asuman cada vez en mayor medida la responsabilidad de atraer inversiones, turismo, divisas y trabajadores cualificados (Harvey, 1989). En este marco, la singularidad cultural y arquitectónica de los centros históricos ha provocado que estos espacios se hayan convertido en uno de los activos económicos de las ciudades contemporáneas (López y Rodríguez, 2010). De este modo, la gentrificación de los

centros urbanos emerge como una estrategia de revalorización del suelo mediante la atracción de capital humano —creativo, muy formado— para el desarrollo de una economía urbana postindustrial.

Inmersas en esta dinámica, las operaciones de rehabilitación y regeneración de los centros históricos de Madrid, Barcelona y Valencia se desarrollaron rápidamente durante las décadas de los años ochenta y noventa. Auspiciadas por la emergencia de una coyuntura sociopolítica y económica favorable —emergencia de la democracia en 1976, integración europea en 1986, nueva legislación de arrendamientos y períodos de crecimiento económico entre 1985 y 1992 y entre 1995 y 2007—, los cambios sociodemográficos experimentados por estas ciudades en esta etapa —expansión y afianzamiento de nuevos hogares de clase media, tercerización y regeneración de los centros, incremento de la migración internacional, etc.— incitaron la paulatina revalorización social y económica de los centros históricos.

10.1.1. La reinversión de capital por parte del Estado y del sector privado en el territorio

En un contexto de globalización, neoliberalismo y creciente competencia interterritorial, el giro de las políticas urbanas hacia lógicas empresariales se concreta a través de operaciones city branding y marketing urbano orientadas a orientadas a construir una imagen espectacular y atractiva de las ciudades. Todo ello con el objetivo de producir una “marca de ciudad” y competir en el circuito mundial de ciudades globales. Bajo este panorama, la dinámica de las ciudades españolas durante las décadas de los años ochenta y noventa se caracterizó por la regeneración de los centros históricos degradados.

En la ciudad de Madrid, la declaración del barrio de Lavapiés como Área de Rehabilitación Preferente en 1997 inició un potente proceso de rehabilitación que se concentró fundamentalmente en la regeneración de viviendas privadas e infraestructuras. El plan de rehabilitación fue de carácter mixto, de tal modo que la inversión pública destinada a la regeneración se combinó con la inversión privada de los propietarios en la rehabilitación de sus inmuebles. Si bien, mientras el grueso de la regeneración se concentró en la rehabilitación de edificios y viviendas privadas, la inversión destinada a

políticas sociales se mantuvo en valores muy inferiores a los niveles recomendados por los técnicos encargados de la elaboración del Plan.

Aunque las operaciones ejecutadas mejoraron algunas cuestiones problemáticas, la falta de inversión en la dimensión social del programa de rehabilitación, la escasa participación de las asociaciones cívicas y vecinales del barrio en la elaboración y ejecución del plan, la persistencia de algunas problemáticas sociales endémicas —infravivienda, escasez de equipamientos, etc.—, y la emergencia de otras nuevas —desarrollo de nuevos problemas derivados de las tendencias de gentrificación y turistificación del barrio— parecen haber afianzado entre los vecinos la concepción de que el barrio se ha transformado de acuerdo con los intereses y las necesidades de los turistas y los nuevos habitantes.

En Barcelona, el proceso de regeneración del barrio de El Raval se inició en 1984, momento en que se aprobó el PERI y se iniciaron las primeras operaciones de rehabilitación del barrio. El desarrollo del plan de regeneración se caracterizó por la creación de nuevos equipamientos e infraestructuras, el desarrollo y mejora del espacio público, la demolición de una parte sustantiva de los edificios más degradados y su sustitución por nuevas viviendas públicas y privadas. Desde un punto de vista estratégico, el plan se inició en la zona norte del barrio —precisamente, aquella parte del barrio que presentaba los mejores indicadores sociales y urbanos—, espacio en donde se proyectaba la construcción de un gran distrito cultural que estimulase la revitalización económica del entorno.

El proyecto de rehabilitación de El Raval contó con la participación del tejido social y vecinal, sobre todo en las primeras fases en donde se plantearon las operaciones de rehabilitación a desarrollar. El PERI de El Raval fue liderado desde sus inicios por la acción del Gobierno municipal, si bien los requerimientos económicos de la intervención estimularon la creación de la empresa urbanística municipal PROCIVESA, sociedad municipal de carácter mixto y que supuso la definitiva entrada de capital privado en la regeneración del casco antiguo de Barcelona.

Finalmente, la rehabilitación de los barrios del centro histórico de Valencia se inició en 1984, con la aprobación de los Planes Especiales de Protección de los barrios de

Ciutat Vella. Sin embargo, las operaciones de rehabilitación fueron insuficientes para revertir la situación de deterioro del centro. Ello provocó que en los inicios de los años noventa se adoptasen planes más flexibles, orientados más a la reestructuración que a la protección de los planes previos, y que las nuevas actuaciones estuvieran acompañadas por un ambicioso programa de inversiones que garantizaron su ejecución. Enmarcado en el contexto de actuaciones del Plan RIVA, las operaciones de rehabilitación y regeneración se concentraron en el barrio de El Carme, espacio que partía de una mayor degradación y que experimentó un rápido cambio social en la segunda mitad de los años noventa.

A diferencia de la rehabilitación ocurrida en los centros de Madrid y Barcelona, la regeneración del centro histórico de Valencia fue una iniciativa planeada por el Gobierno autonómico, sin ninguna petición ni planteamiento previo del Ayuntamiento municipal. Esta idiosincrasia generó problemas de desarrollo y ejecución de algunas de las operaciones en los años siguientes, fundamentalmente aquellas asociadas a la rehabilitación y construcción de espacio, equipamientos y vivienda pública. Esta cuestión supuso finalmente el gran fracaso del RIVA y explica en buena medida las tendencias especulativas y de gentrificación que tuvieron lugar en el distrito en años posteriores.

En síntesis, los procesos de regeneración de los centros de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia comparten algunas características importantes: 1) la regeneración de los centros urbanos después de que estas áreas experimentasen un largo período de desinversión y deterioro. Esta dinámica dio lugar a la conformación de barrios degradados y estigmatizados, potencialmente muy lucrativos en caso de renovación; 2) la rehabilitación, comandada inicialmente por el sector público, fue finalmente impulsada por la entrada y acción del capital privado, de tal modo que algunas políticas, especialmente aquellas de carácter social, finalmente no se llevaron a cabo, o lo hicieron en menor medida de lo que estaba planteado inicialmente; 3) el elemento más representativo de las políticas de regeneración de los centros fue la instalación de nuevos equipamientos vinculados a la alta cultura, y 4) mientras el grueso de las actuaciones de regeneración estuvo asociado a la regeneración física del entorno —rehabilitación de viviendas privadas, creación y mejora del espacio público, mejora de los equipamientos y las infraestructuras, etc.—, la precariedad y lentitud de las políticas sociales tuvo como consecuencia la cronificación y emergencia de algunas cuestiones relevantes

—persistencia de infravivienda, déficit y precariedad de equipamientos públicos, desplazamiento de determinadas prácticas y grupos sociales, etc.

El principal resultado de esta dinámica fue la entrada de nuevos grupos de mayor capital económico y cultural en el espacio rehabilitado. De este modo, al hacer balance del proceso, resulta que las clases medias de la zona, así como los actores privados, bien organizados y representados, son los que han logrado construir la narrativa dominante de cuáles debían ser los retos de la regeneración de estos barrios. Y, así, podría explicarse que, a pesar de los procesos participativos que tuvieron lugar en la elaboración de los planes de rehabilitación, el desarrollo del proceso incitó la emergencia de distintos grados de gentrificación en estos territorios.

10.1.2. La entrada de grupos de mayor capital económico y cultural

La evolución sociodemográfica reciente de las grandes áreas urbanas españolas se caracteriza por el avance de varias tendencias principales: 1) el incremento de la población (Pumares, 2020); 2) el envejecimiento demográfico (Bayona y Pujadas, 2020; Montoro y Pons, 2021); 3) el incremento de una inmigración internacional cada vez más cualificada y con realidades laborales más globales y heterogéneas (López-Gay et al., 2021); 4) el aumento del nivel formativo (González-Leonardo y López-Gay, 2021; Sorando y Ardura, 2018); 5) la polarización de las estructuras sociolaboral y urbana (Mazorra, 2022; Porcel y Antón, 2020; Sorando, 2022; Sorando y Leal, 2019), y 6) la complejización de la estructura de hogares, con un aumento paulatino de los hogares unipersonales y monoparentales y el declive de las formas tradicionales de convivencia (Alguacil et al., 2014).

Enmarcada en esta dinámica, la evolución demográfica de los centros urbanos durante las primeras décadas del siglo XXI se caracterizó por un leve retroceso poblacional, así como por el incremento del peso relativo de los contingentes de población de edades intermedias (30-64 años). En concreto, se observa en estas áreas un aumento especialmente significativo de los contingentes de edades comprendidas entre los 25 y los 39 años, así como un fuerte descenso de las cohortes de mayor edad. Esta tendencia demográfica ha sido remarcada en algunos estudios previos como una dinámica

característica de los barrios que viven el avance de la gentrificación (López-Gay et al., 2021; Moos et al., 2019)

Asimismo, la transformación de la estructura de edades de los centros se acompaña por la elevada presencia, desde finales de los años noventa, de nuevos grupos de población inmigrante de origen extranjero. La llegada de población extranjera a estas áreas presenta dos fases diferenciadas: en un primer momento, los inmigrantes empobrecidos se asientan en las áreas centrales degradadas, debido a la elevada oferta de viviendas económicas en régimen alquiler y a la proximidad territorial de sus centros de trabajo (Nel-lo, 2004). De este modo, las zonas centrales aparecerían como espacios deteriorados donde estos inmigrantes se encontraban segregados (Leal y Domínguez, 2008). Con el paso del tiempo el perfil de los inmigrantes extranjeros de estas zonas ha ido cambiando, avanzando progresivamente hacia posiciones socioeconómicas más elevadas (López-Gay et al., 2021). De esta forma, si en los años noventa suponían ejemplos paradigmáticos de la vulnerabilidad socioeconómica de los centros, hoy son actores fundamentales de la gentrificación de estos espacios.

En cuanto a las características socioeconómicas de los habitantes, se observa en los tres casos un ascenso continuado del peso relativo del grupo de directivos y profesionales —trabajadores de alta cualificación—, así como del número de titulados superiores. De las ciudades estudiadas en esta tesis, el caso en el que más claramente se advierte esta tendencia es el centro histórico de Valencia, área cuya población ya se caracterizaba en los inicios del siglo XXI por presentar las características sociodemográficas y económicas propias de un proceso clásico de gentrificación. El progreso de esta dinámica en el caso específico de El Carme ha afianzado el barrio como uno de los espacios residenciales predilectos de los grupos de renta elevada de la ciudad de Valencia. Esta tendencia respalda la hipótesis de que durante las primeras décadas del siglo XXI el centro histórico de Valencia experimentó un proceso de cambio social y urbano que puede conceptualizarse como un proceso de gentrificación.

La hipótesis de la gentrificación del centro histórico de Madrid se ve matizada en el caso de Lavapiés, espacio que representa un proceso intermedio de los tres casos de estudio abordados. Se observa en este caso que la instalación de nuevos equipamientos e infraestructuras de ocio y cultura estimuló desde finales de los años noventa la llegada de

nuevos hogares jóvenes de mayor capital económico y cultural. Sin embargo, se produjo en paralelo la llegada masiva de grupos de inmigrantes extranjeros procedentes de países empobrecidos, proceso que equilibró las tendencias de gentrificación observadas en aquel momento. Con el paso de tiempo, el peso relativo de los inmigrantes económicos ha retrocedido en favor de nuevos grupos extranjeros procedentes de economías avanzadas, al tiempo que los grupos sociales vulnerables —jóvenes, mayores, trabajadores no cualificados— han tendido a disminuir. La dinámica emergente apunta así a una lógica de cambio social que puede entenderse como el último estadio de la gentrificación del centro histórico de la ciudad de Madrid.

Finalmente, el centro histórico de Barcelona presenta una serie de particularidades —inmigración extranjera masiva, niveles elevados de trabajadores ocupados no cualificados, nivel formativo y de renta inferior al del conjunto de la ciudad, etc.— que lo distingue claramente de los otros dos procesos investigados. Se observa en este caso que, aunque las operaciones de rehabilitación y regeneración también han incentivado la llegada de nuevos habitantes de mayor capital económico y cultural, esta dinámica se ha visto desbordada por la elevada presencia de migrantes extranjeros procedentes de países empobrecidos. En su conjunto, el centro histórico de Barcelona presenta en la actualidad una población con una estructura socioeconómica más empobrecida que la ciudad, lo cual refuta, al menos parcialmente, la hipótesis de la gentrificación del centro histórico de Barcelona.

En lo que respecta a la zona de El Raval, aunque la sombra de la gentrificación ha planeado permanentemente sobre el posible devenir del barrio desde los inicios del siglo XXI, los datos estadísticos de población y vivienda muestran que el proceso no se ha acabado de desarrollar en el conjunto del barrio de forma clara. Sin embargo, la creciente llegada de los inmigrantes extranjeros cualificados, grupo de población que domina los flujos de llegada al barrio desde 2011 —especialmente en la zona norte—, vuelve a plantear la hipótesis de un emergente cambio social que está convirtiendo El Raval en un ejemplo emblemático de los procesos de gentrificación transnacional de las ciudades del sur de Europa.

En síntesis, la entrada de grupos de mayor capital económico y cultural ha sido especialmente relevante en los centros de Madrid y, especialmente, Valencia, de tal modo

que estas áreas se han convertido en espacios de concentración de grupos de población de estratos socioeconómicos elevados. Esta tendencia no se ha desarrollado tan claramente en el caso de El Raval, si bien se observa un cambio de tendencia en la última década como resultado de la creciente entrada de migrantes extranjeros cualificados. A pesar de las diferencias advertidas, una de las principales consecuencias de la llegada de nuevos residentes y visitantes fue la transformación gradual del paisaje urbano en las tres zonas.

10.2. Consecuencias socioespaciales

Las consecuencias socioespaciales de la gentrificación están estrechamente vinculadas a la atracción de capital humano y su concentración en espacios específicos de las ciudades. Como advierte Sequera (2020, p. 20), esto se debe a una serie de lógicas dentro de las políticas urbanas que fomentan la presencia de algunas infraestructuras concretas —equipamientos culturales, instituciones universitarias y de alta formación, o una oferta de mercado residencial atractivo— en el centro histórico de la ciudad.

En términos urbanos, la gentrificación implica la renovación de edificios y viviendas, la mejora de infraestructuras y equipamientos, la transformación del tejido comercial y la creación de nuevos espacios públicos. Estos cambios suelen ir acompañados de un aumento gradual en el precio del suelo y la vivienda, lo que dificulta el acceso a la vivienda para los residentes originales del barrio y puede llevar a su desplazamiento hacia zonas periféricas.

Por lo tanto, la consecuencia social principal de la gentrificación es el desplazamiento gradual de los grupos de bajos recursos económicos. El aumento de los precios de la vivienda y los servicios básicos, así como el desarrollo de nuevos comercios y servicios exclusivos, dificulta gravemente la permanencia en el barrio de algunos de los residentes originales. Esto, a su vez, puede generar un efecto dominó: a medida que los nuevos residentes de clase media y alta se mudan a la zona, los precios aumentan y algunos de los residentes originales se ven forzados a irse a otros lugares más asequibles, lo que fomenta la aparición de nuevos procesos de gentrificación y desplazamiento en otras áreas periféricas de la ciudad.

Además, la gentrificación de los centros urbanos puede llevar al abandono de otras zonas de la ciudad. A medida que se concentran los recursos, las inversiones y la atención en los centros gentrificados, otras áreas periféricas menos privilegiadas quedan relegadas y experimentan un cierto grado de deterioro en términos de infraestructura, servicios y oportunidades. En el caso de las grandes ciudades españolas, esto ha supuesto el aumento de la desigualdad y la vulnerabilidad urbana, y el consecuente avance hacia modelos urbanos polarizados.

10.2.1. Los cambios en el paisaje urbano

Una de las pautas comunes de las políticas de regeneración de los centros urbanos fue la instalación de equipamientos vinculados al conocimiento, la cultura y el ocio. Símbolos de la identidad de la ciudad, la distinción histórica y arquitectónica de las áreas centrales provoca que estas áreas emerjan como el principal espacio de atracción de los flujos de profesionales que gestionan la economía global.

En este contexto, el establecimiento de nuevas tipologías comerciales y de negocios caracterizó el proceso de transformación de los centros históricos españoles. La promoción de nuevos equipamientos y organismos culturales y de entretenimiento se enmarca en una lógica de globalización y marketing urbano orientada a construir una imagen espectacular y atractiva de las ciudades. Todo ello con el objetivo de producir una “marca de ciudad”, promocionarse en la jerarquía de metrópolis globales y fortalecer su posición en la economía mundial.

La adopción de este tipo de estrategias se expresa nítidamente en los tres barrios investigados, de tal modo que estas zonas se han afianzado como nodos estratégicos de la economía de cada ciudad. En Madrid, tanto el PGOUM de 1997 como los sucesivos planes de regeneración del centro histórico —PERCU de 2004, PMC de 2012, etc.— enfatizaron el carácter simbólico y emblemático del centro histórico, y apostaron por el fomento y consolidación de la centralidad cultural y turística del distrito Centro.

En este marco, la regeneración de Lavapiés se caracterizó por el fomento, por parte de la Administración, de todo tipo de actividades económicas relacionadas con la cultura y el conocimiento. Asimismo, la aparición de las tendencias de gentrificación y

turistificación incitó la desaparición de muchos de los comercios tradicionales, así como la reducción de la variedad de los negocios establecidos. En paralelo, se produjo un fuerte crecimiento de la oferta de servicios relacionados con el ocio y la hostelería, así como de otros servicios orientados al turismo que visita el barrio, caso del Carrefour de Lavapiés, primer supermercado de España en abrir las 24 horas del día.

El desarrollo de este tipo de instituciones y servicios, la persistente carencia de otros equipamientos públicos —centros educativos y sanitarios, espacios deportivos, zonas verdes— y la escasa participación ciudadana en la toma de decisiones generaron una importante disconformidad con el proceso de regeneración acaecido. 25 años después de la declaración de Lavapiés como Área de Rehabilitación Preferente, el balance general entre los vecinos es que las Administraciones promovieron premeditadamente la gentrificación del vecindario, alentando la conformación “de un barrio para gente que no es del barrio”.

Por otro lado, la evolución de la ciudad de Barcelona es un claro ejemplo de la transformación del modelo de ciudad que surge en Occidente en el último tercio del siglo XX. En un contexto de creciente globalización posindustrial, Barcelona reestructura su base económica desde los años ochenta en una nueva ciudad global de servicios, logística y turística del sur del Mediterráneo. Esta dinámica se maximizó en el caso del distrito histórico de Ciutat Vella, espacio que se encontraba muy degradado y que experimentó una intensa transformación urbana durante los años ochenta y noventa y que hoy concentra la gran parte de actividades culturales, turísticas y de ocio de la ciudad de Barcelona.

Por lo que hace a El Raval, el barrio se definía hasta mediados de los años noventa por la relevancia de sus comercios tradicionales (Porfido et al., 2019). Sin embargo, el avance de las operaciones de rehabilitación y regeneración de los años ochenta y noventa transformarían rápidamente el entorno. Bajo el liderazgo del Ayuntamiento municipal y con la participación del tejido vecinal y el capital privado, las operaciones de regeneración mayor envergadura se concentraron en torno a dos grandes espacios: 1) en la zona norte, la creación del clúster cultural del Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA) y el Centre de Cultura Contemporània de Barcelona (CCCB), y 2) la construcción de la Rambla del Raval, proyecto que significó, a la postre, la destrucción de cinco manzanas

completas, la desaparición de hasta cincuenta edificios de gran valor patrimonial y la expulsión de más de 5.000 vecinos:

El cambio social que tuvo lugar tras la regeneración estimuló la desaparición de una parte de los comercios de proximidad tradicionales (Pascual y Ribera, 2008). Se inició entonces un cambio productivo caracterizado por la emergencia de una nueva modalidad de negocios “modernos” —restaurantes, tiendas de moda, galerías de arte...— dirigidos a la atracción de nuevos vecinos y turistas de poder adquisitivo medio-alto (Subirats y Rius, 2008). Además, la llegada masiva de población inmigrante incitó en los inicios de siglo la aparición de numerosos comercios étnicos (Sargatal, 2001), entre los que hoy destacan cuantitativamente los bazares, las tiendas de alimentación, las fruterías, las peluquerías y las tiendas telefonía. Todo ello ha contribuido de manera significativa a modificar el carácter económico y simbólico del barrio, alentando una rápida turistificación que ha convertido El Raval en el principal espacio de ocio nocturno de la ciudad de Barcelona (Nofre, 2020).

De modo similar, la renovada centralidad económica y simbólica del barrio de El Carme ha dado lugar a la preponderancia de establecimientos para vecinos y visitantes de clase media y alta. Se observa en este caso que el proceso de rehabilitación se orientó hacia el fomento de todo tipo de instituciones y organismos vinculados al conocimiento y la cultura. El desarrollo de estas operaciones durante los años noventa y primeros dos mil convirtió el barrio de El Carme en uno de los principales espacios culturales, turísticos y de ocio de la ciudad de Valencia, un entorno histórico “con sabor local” que complementaba la nueva imagen cosmopolita y espectacular de la Valencia global

Junto al progreso de este tipo de equipamientos, la renovada centralidad de El Carme ha incentivado la aparición de nuevas tipologías comerciales. Entre estas se encuentran franquicias comerciales, comercios modernos dirigidos a un público con cierto nivel adquisitivo y que busca distinguirse, negocios específicamente turísticos —apartamentos turísticos, tiendas de alquiler de bicicletas, etc.—, restaurantes exóticos, y comercios dirigidos a los vecinos inmigrantes, como los locutorios.

En definitiva, la transformación productiva, urbana y simbólica de los centros históricos se orientó a la atracción de inversiones, nuevos pobladores y turistas, en una

lógica asociada a la globalización de los procesos económicos de las ciudades contemporáneas. La renovada centralidad económica y turística de las áreas centrales, junto con la creciente vulnerabilidad urbana de las zonas urbanas depauperadas, constata la hipótesis de que la dinámica actual de las grandes ciudades españolas se caracteriza por el avance de tres procesos interrelacionados que, juntos, tienden a estructurar modelos urbanos polarizados: la gentrificación y turistificación de los centros históricos y la vulnerabilidad urbana de las zonas deprimidas.

Los cambios ocurridos en el espacio urbano, legitimados bajo el uso de eufemismos como “regeneración”, “rehabilitación”, o “revitalización”, esconde que, a pesar de los avances registrados, la gentrificación no es un juego de suma positiva en el que todos ganan. Y es que, lejos de suponer una mejora para la calidad de vida de todos los residentes, las mejoras del espacio urbano han jugado un rol importante en el incremento de las desigualdades sociales y espaciales en estas ciudades, en la medida en que su desarrollo supuso la emergencia de tendencias especulativas y de gentrificación que incitaron la segregación residencial socioeconómica de los grupos sociales más precarios. De este modo, el efecto social más importante de la transformación de los centros urbanos fue el paulatino desplazamiento —directo e indirecto— de los sectores sociales de bajos ingresos

10.2.2. El desplazamiento de la población de bajos ingresos

El efecto social más negativo de la gentrificación de los centros ha sido el paulatino desplazamiento de los grupos de población de bajos ingresos. Las mejoras registradas en los ámbitos del espacio y la vivienda y la subsecuente entrada de nuevos grupos sociales de mayores ingresos incentivó la revalorización de las áreas centrales —tanto de las viviendas como de los comercios y servicios del espacio—, lo que fomentó a su vez el desarrollo de procesos de desplazamiento de los grupos de población vulnerable. La consolidación de estas tendencias en los últimos años permite vincular la emergencia de la gentrificación de los centros con las dinámicas de desigualdad social y segregación residencial socioeconómica que caracterizan la dinámica de las grandes áreas urbanas en la actualidad (Tammaru et al., 2016; Vam Ham, 2021).

Como señala López-Gay (2018), el desplazamiento es un fenómeno complejo y, como tal, su medición es muy complicada. Como resultado, aunque muchos trabajos han abordado esta cuestión desde un punto de vista teórico, partiendo a menudo de la definición de desplazamiento de Peter Marcuse (1985a), son escasos los estudios que han abordado el fenómeno desde un enfoque explícitamente empírico. En un esfuerzo de aproximación a esta dimensión, en este trabajo se han observado las pautas de distribución residencial de los distintos grupos del espacio social de cada ciudad, así como a través del estudio longitudinal de la gentrificación de barrios representativos de los centros históricos de Madrid, Barcelona y Valencia.

En el caso madrileño, la gentrificación del distrito Centro ha tenido como consecuencia fundamental el desplazamiento de estos grupos a las zonas del sur de la ciudad y del área metropolitana. Los valores registrados por el Índice de Moran en los concerniente a los niveles de renta, categoría profesional y nivel formativo dibujan una pauta nítida de la segregación residencial socioeconómica, con una frontera diagonal que va desde el suroeste hasta el noreste. En este escenario, mientras las posiciones socioeconómicas más altas se concentran en el norte de dicha diagonal, incluyendo el distrito Centro, los sectores sociales vulnerables —hogares de menor renta, trabajadores no cualificados, población sin estudios, migrantes económicos, etc.— tienden a agruparse en los distritos periféricos del sureste de la ciudad.

Como resultado de estas tendencias, Madrid se ha convertido en una de las urbes más segregadas del contexto europeo (Tammaru et al., 2016), avanzando hacia un modelo de ciudad dual compuesto por un noroeste gentrificado —que incluye en su interior el centro histórico— y un sureste pobre y vulnerable. La consolidación de esta dinámica respalda la hipótesis de que la globalización produce segregación residencial socioeconómica a través de la gentrificación de las zonas urbanas centrales y la subsecuente expulsión de los grupos peor posicionados hacia zonas vulnerables específicas donde quedan concentrados.

El estudio del caso específico de Lavapiés permite analizar a nivel micro algunas de las lógicas y dispositivos que sostienen el avance de estas tendencias. El encarecimiento de la vivienda es probablemente uno de los elementos más relevantes para explicar el fenómeno del desplazamiento, en la medida en que el aumento de la renta del

alquiler dificulta la permanencia de los hogares más precarios en su residencia tradicional. En este sentido, a lo largo del Capítulo 7 se ha podido observar que las operaciones de regeneración urbana de los años noventa y dos mil fomentaron la emergencia de tendencias especulativas y de gentrificación que, impulsadas por la ausencia de políticas de vivienda que equilibrasen las tendencias del mercado, incentivaron el fuerte incremento del precio de la vivienda en el barrio, especialmente en lo concerniente a las viviendas en régimen de alquiler. El afianzamiento de esta dinámica y la manifiesta precariedad de las políticas sociales y de vivienda pública han provocado que Lavapiés, barrio que fue definido como “barrio vulnerable de nivel bajo” entre 1991 y 2011, se haya convertido en la actualidad uno de los escenarios más representativos de las tendencias de gentrificación y turistificación del centro histórico de Madrid.

Pese a su centralidad, la cuestión económica no es, sin embargo, el único elemento que determina la exclusión de las clases depauperadas de las zonas que sufren gentrificación. Junto a las contingencias del mercado inmobiliario, la transformación del espacio urbano alimenta una serie de lógicas que incitan la segregación de determinadas prácticas y grupos sociales del espacio rehabilitado. De este modo, la preminencia de determinados equipamientos y comercios, así como la persecución de determinados grupos del espacio social del barrio —con el ejemplo emblemático del Plan de Seguridad de Lavapiés de 2012— se han favorecido los intereses de una determinada parte de la población del barrio, aquella de clase media, que es española, es propietaria y está bien organizada social y políticamente. En los últimos años, el avance de la turistificación y la emergencia de nuevas problemáticas —trasvase de viviendas de uso residencial al mercado de alquiler turístico, problemas de ruido y suciedad, disolución de redes sociales preestablecidas, etc.— han fomentado descenso continuado de los grupos de población de menores recursos —inmigrantes económicos, jóvenes, población de edad avanzada, trabajadores no cualificados, población sin estudios, etc. aproximando el proceso de transformación del barrio a la gentrificación del resto de zonas del centro histórico.

Por otro lado, la gentrificación del centro histórico de Valencia también ha incentivado el desplazamiento de los grupos sociales precarizados, si bien se observa una menor acentuación de esta tendencia que en el caso de Madrid. Por ejemplo, la proporción de mujeres residentes se ha mantenido siempre en niveles superiores a las de los hombres durante las últimas décadas y, aunque los contingentes más jóvenes y mayores han

tendido a descender, la intensidad de esta dinámica en Valencia ha sido menor que la ocurrida en el caso madrileño. Sin embargo, si se observa una fuerte concentración de las clases medias y altas profesionalizadas en el área central —Ciutat Vella, L'Eixample y Pla del Real—, así como una ausencia permanente de las clases sociales más humildes en estas zonas.

La gentrificación del centro histórico y la expansión de la vulnerabilidad urbana en las zonas periféricas deprimidas dibuja un modelo de segregación residencial socioeconómica centro – periferia que expulsa a los grupos de menores recursos a las zonas más exteriores de la ciudad. Este escenario respalda así la hipótesis de que la globalización de la economía Valencia ha fomentado la segregación residencial socioeconómica a través de la gentrificación del centro y la concentración de los grupos sociales vulnerables en las zonas periféricas deprimidas de la ciudad. El resultado de esta lógica ha sido la continua y manifiesta infrarrepresentación de los grupos de población vulnerable —jóvenes, personas de edad avanzada, inmigrantes económicos, trabajadores no cualificados y personas sin formación académica— en el conjunto del distrito de Ciutat Vella.

El caso de El Carme supone un ejemplo paradigmático del cambio social acaecido en el centro histórico. Se observa en este caso que el desarrollo de numerosas operaciones de intervención urbana en los años noventa y primeros dos mil estimularon un rápido cambio social que, incentivado por la llegada de nuevos hogares profesionales y alto capital cultural, incitó el desplazamiento de los grupos de menores recursos. El avance de esta dinámica y el retraso y subdesarrollo de las políticas sociales y de vivienda planteadas en la elaboración del Plan RIVA tuvo como consecuencia la especulación inmobiliaria y la gentrificación, lo que provocó que parte de la población tradicional de bajos recursos terminase siendo desplazada a la periferia de Valencia.

Además, la presencia de grupos de población marginal retrocedió, debido a las actuaciones de control, disuasión y expulsión de algunos grupos a otros puntos de la ciudad. En estos últimos años, el proceso de revitalización económica del barrio de El Carme ha continuado profundizándose, de modo que el espacio se ha convertido en uno de los principales enclaves culturales, turísticos y de ocio de la ciudad de Valencia. Esto no ha supuesto, sin embargo, una mejora de la calidad de vida de la población local, ya

que la incipiente turistificación del espacio está provocando que el espacio se configure cada vez más de acuerdo con los intereses y necesidades de los turistas y usuarios que visitan coyunturalmente el barrio.

Frente a los casos de Madrid y Valencia, la regeneración del centro histórico de Barcelona no ha derivado tan claramente en gentrificación, en la medida en que una de las condiciones que aquí se consideran necesarias para hablar de gentrificación es el desplazamiento generalizado de la población de menos ingresos, y eso no ha ocurrido de forma generalizada en El Raval y Ciutat Vella. Sin embargo, frente a los análisis triunfalistas que celebran esta circunstancia, el afianzamiento de la turistificación y los altos niveles de desigualdad y pobreza registrados en el distrito revelan la emergencia de un centro histórico muy polarizado socialmente y que invisibiliza las precarias condiciones de vida de una parte significativa de los habitantes de la zona.

Pese a que el centro histórico continúa apareciendo como una de las zonas más precarias de la ciudad en la actualidad, las tendencias observadas en los últimos años en El Gòtic y El Raval apuntan a una emergente gentrificación que, auspiciada por la creciente entrada de profesionales extranjeros cualificados, está incentivando la exclusión de la población de bajos recursos de estas zonas. El encarecimiento de la vivienda y la transformación social y comercial del centro está provocando así que los barrios centrales de Barcelona estén siendo apropiados tanto por turistas como por migrantes cualificados con mayor capacidad de consumo que la población local.

La homogeneización estructural del espacio urbano no se advierte, por tanto, de un modo tan claro en Barcelona como en los casos de Madrid y Valencia, al menos a nivel municipal. Esta idiosincrasia nos lleva a contemplar tres reflexiones relevantes: en primer lugar, la distinción del caso barcelonés remarca que resulta necesario comprender que la segregación residencial es un fenómeno que depende extremadamente del contexto local en que se enmarca el proceso; en segundo lugar, la particularidad del centro de Barcelona refuta, al menos parcialmente, la hipótesis de que la globalización produce segregación a través de la gentrificación de las áreas centrales, ya que, aunque la gentrificación no se ha desarrollado plenamente en el centro de Barcelona, a lo largo de la investigación se ha reiterado la tendencia de Barcelona a convertirse en una ciudad exclusiva y excluyente para buena parte de los residentes del área metropolitana de Barcelona. Esta certeza nos

lleva, finalmente, a subrayar la necesidad de trascender el límite municipal en los estudios de procesos como la gentrificación, en la medida en que sus efectos son tan intensos que cada vez alcanzan territorios más extensos y alejados del propio municipio.

En este contexto, El Raval presenta un proceso de gentrificación relativo y parcial que, alentado por la creciente relevancia de los inmigrantes extranjeros cualificados, está transformando la composición sociodemográfica del barrio, especialmente en su zona norte. Esta tendencia ha alentado la conformación de un espacio muy polarizado socialmente, en donde profesionales extranjeros y turistas coexisten con residentes precarizados y en condición de vulnerabilidad. Como resultado, el espacio todavía muestra una estructura sociolaboral empobrecida, si bien se constata en él una paulatina revalorización socioeconómica que está asociada a la incorporación de nuevos hogares de clase media.

Junto al análisis estadístico del desplazamiento, el trabajo cualitativo intentó completar la información recogida investigando los efectos generados por el desplazamiento sobre los actores desplazados. El desarrollo práctico de esta labor resultó francamente difícil de llevar a cabo, en la medida en que las personas tienden a desvincularse social y emocionalmente de un barrio cuando se trasladan a un nuevo espacio. Esta certeza ofrece, no obstante, un valioso aporte de esta investigación, en la medida en que supone un síntoma más de la disolución de las redes comunitarias y de la vida “de barrio” de los centros de las grandes ciudades en globalización.

Pese a la dificultad de visibilizar y “poner cara” a las personas y grupos afectados por el desplazamiento, sí pudo constatarse en el trabajo de campo realizado que la gentrificación tiende a dificultar la permanencia de ciertos colectivos en los barrios o contextos que experimentan estos procesos. Esto parece ocurrir, en definitiva, porque la emergencia de la gentrificación conlleva una serie de impactos sociales —debilitamiento de redes sociales y/o de apoyo—, espaciales —transformación del tejido comercial tradicional, transformación de los usos de la vivienda y el espacio público—, económicos —encarecimiento de la vivienda y de los comercios de la zona— y simbólicos —estigmatización de ciertas prácticas y grupos sociales— que acaban haciendo imposible, inasequible, o incluso peligroso para algunos, seguir viviendo en la vivienda y el barrio en que habitaban con anterioridad.

10.3 Conclusiones

En esta sección de conclusiones, analizaremos cómo nuestros resultados respaldan o refutan las hipótesis iniciales y exploraremos las implicaciones de nuestros hallazgos. En general, se puede señalar que, si bien los resultados obtenidos respaldan las hipótesis de investigación, se observan matices interesantes que atenúan el alcance de las afirmaciones iniciales y amplían el conocimiento de los fenómenos estudiados.

En primer lugar, la primera hipótesis (H1) postulaba que los centros urbanos de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia han experimentado durante las primeras décadas del siglo XXI un proceso de cambio social y urbano que puede conceptualizarse como un proceso de gentrificación. Aunque el análisis realizado reveló una clara tendencia en esta dirección, las diferencias observadas entre los tres casos de estudio —gentrificación consolidada del centro de Valencia, gentrificación parcial del centro de Madrid y vulnerabilidad urbana y turistificación del centro de Barcelona— advierten que su manifestación y magnitud varían significativamente según las condiciones específicas de cada contexto local.

Aunque la gentrificación se ha afianzado claramente en el centro de Valencia, persisten problemas sociales y urbanos en el conjunto del casco antiguo, como el encarecimiento de viviendas, el déficit de servicios y equipamientos públicos, la infraestructura deficiente y los impactos negativos del turismo masivo. Esta situación cuestiona el éxito de las reformas emprendidas y destaca la creciente dificultad de los gobiernos locales para conciliar los intereses económicos de la ciudad con el bienestar social de la comunidad local.

En lo que respecta a Madrid, el cambio social experimentado en el casco antiguo durante las primeras décadas del siglo XXI puede considerarse como un proceso de gentrificación relativa. Aunque se observan las causas económicas y consecuencias socioespaciales asociadas a este fenómeno, la presencia significativa de población inmigrante y trabajadores con bajos niveles de cualificación, particularmente en el barrio de Lavapiés, cuestiona parcialmente la hipótesis de la gentrificación del centro de Madrid.

Finalmente, aunque la regeneración del centro de Barcelona no ha derivado en gentrificación —los grupos sociales de ingresos bajos no han sido desplazados del casco antiguo—, sí parece claro que la turistificación se ha afianzado en el conjunto del centro histórico. En este contexto, la fuerte expansión de servicios de alojamiento como Airbnb y la gran oferta de actividades económicas relacionadas con la cultura, el turismo y el ocio chocan con la endémica precariedad de otros servicios y equipamientos públicos que los vecinos de Ciutat Vella demandan desde hace décadas.

Con respecto a la segunda hipótesis (H2), esperábamos encontrar que la globalización de las economías locales produce segregación residencial socioeconómica mediante la gentrificación de zonas urbanas centrales deprimidas y el desplazamiento de los grupos peor posicionados hacia zonas periféricas específicas, donde quedan concentrados. Nuevamente resulta necesario matizar el alcance y veracidad de esta hipótesis, ya que, aunque se observa una clara tendencia al incremento de la segregación residencial por motivos socioeconómicos en los casos de Madrid y Barcelona, la especificidad del modelo territorial de Barcelona a nivel municipal cuestiona el alcance de la correlación planteada.

La dinámica de la ciudad en globalización es enormemente compleja, y se ve influenciada por multitud de factores, tales como las políticas redistributivas, las políticas urbanas específicas, las migraciones, la desindustrialización, el turismo masivo, los nuevos estilos de vida y consumo, las nuevas formas de convivencia, la emergencia de nuevos actores —fondos de inversión internacional, plataformas digitales como Airbnb, poblaciones transitorias, etc.—, las características del mercado inmobiliario, la importancia de la solidaridad familiar e incluso la propia estructura territorial de la ciudad estudiada. Todo ello contribuye a la configuración de un panorama más heterogéneo y complejo en términos de segregación residencial. Por lo tanto, aunque la tendencia general es clara, se requiere un análisis más detallado y contextualizado para comprender plenamente los mecanismos y las implicaciones de la relación entre globalización, gentrificación y segregación residencial en cada caso de estudio.

Finalmente, la tercera hipótesis (H3) señalaba la dinámica actual de las grandes ciudades españolas se caracteriza por el avance de tres procesos interrelacionados que, juntos, tienden a estructurar modelos urbanos polarizados: la gentrificación y

turistificación de los centros históricos y la vulnerabilidad urbana de las zonas deprimidas. Los resultados obtenidos a lo largo del estudio permiten señalar que la dinámica de las grandes ciudades españolas durante las primeras décadas del siglo XXI se caracterizó por la emergencia y avance de estas tres tendencias. Ello revela, tal y como han mostrado trabajos anteriores (Hernández Aja et al., 2018; Sorando y Leal, 2019), que la dinámica actual de las grandes ciudades españolas se caracteriza por el incremento estructural de la desigualdad urbana.

En este contexto, el ritmo e intensidad de los cambios impulsados por fenómenos estructurales como la globalización, la desindustrialización y/o el neoliberalismo subraya la necesidad de comprender mejor la dinámica social derivada de las tendencias globales, y actuar e influir cuando sea apropiado para garantizar la vitalidad y el dinamismo de nuestras ciudades. La adopción ciega de determinadas lógicas, dinámicas y tecnologías, en nombre de la eficiencia, la optimización y/o la competitividad puede tener algunos resultados deseables en el corto plazo, pero esto debe equilibrarse con una comprensión profunda de los diversos actores, estructuras, intereses y ecosistemas de la ciudad en cuestión.

PARTE IV
Conclusiones

Al final se comprende que lo que se trataba de salvar eran los lugares, no sus habitantes, cuyas vidas golpeadas quedan ya muy lejos, en periferias sin turistas, ni clases medias ni periodistas. En otra ciudad muy distante de esta que vibra de éxito en el centro urbano. Muy lejos de aquí. Porque este ya no es su lugar. Porque esta no es ciudad para pobres.

Daniel Sorando y Álvaro Ardura, *First We take Manhattan: la destrucción creativa de las ciudades.*

A lo largo de esta investigación se ha realizado un exhaustivo análisis de las tendencias sociales y espaciales que definen la dinámica actual de las grandes ciudades españolas. Se ha dedicado especial atención a los procesos de gentrificación en los centros urbanos, explorando sus impactos e implicaciones de manera detallada y exhaustiva. En este aspecto, el objetivo principal de esta tesis ha sido comprender los factores subyacentes que impulsan el avance de la gentrificación de las áreas centrales deprimidas, así como examinar detalladamente las implicaciones sociales y espaciales que conlleva la evolución del proceso.

En esta sección de conclusiones se presentarán los resultados y conclusiones más relevantes de la investigación realizada. Se expondrán de manera concisa y precisa las principales reflexiones del estudio, destacando las tendencias identificadas y los patrones observados en relación con la gentrificación de los centros urbanos españoles. Además, se señalarán cuáles son las implicaciones más relevantes de estos hallazgos, poniendo de relieve la necesidad de promover acciones y políticas públicas que susciten una gestión urbana equitativa y sostenible.

Finalmente, la tesis concluye con una breve exposición de las líneas de investigación que se desea desarrollar en el futuro, junto con una reflexión concisa sobre el problema de la vivienda en España desde una perspectiva social y política.

Conclusiones. El problema de la regeneración urbana de las ciudades en globalización

Esta investigación supone una nueva contribución al conocimiento científico-social generado en torno al impacto de fenómenos estructurales, como la globalización, la tercerización y/o el neoliberalismo, en la configuración de las estructuras social y espacial de las ciudades contemporáneas. Además, proporciona una comprensión profunda y actualizada de los mecanismos subyacentes que moldean las dinámicas del espacio urbano, lo que resulta fundamental para comprender los desafíos y oportunidades que enfrentan las ciudades en la actualidad.

En particular, este trabajo se ha centrado en examinar las consecuencias sociales y espaciales de las políticas públicas que buscan fomentar la regeneración urbana y la revitalización de los centros urbanos degradados. En este contexto, la gentrificación desempeña un papel fundamental en la conformación de las áreas urbanas actuales. Representa un ejemplo paradigmático de los efectos sociales derivados de las estrategias y políticas públicas dirigidas a adaptar la ciudad a las transformaciones producidas por la globalización, lo cual la convierte en un tema de gran relevancia para el análisis y comprensión de las dinámicas sociales, espaciales y residenciales de las ciudades contemporáneas.

Como emblema de los procesos de transformación de la ciudad de hoy, la gentrificación se ha convertido en un fenómeno inherente a las áreas urbanas en globalización. En síntesis, el proceso clásico de gentrificación ocurre cuando un barrio deprimido del centro histórico de una ciudad occidental es apropiado por nuevos hogares de clase media y alta, lo que incita el desplazamiento de los grupos de población vulnerable de ingresos más bajos. Sin embargo, el proceso de gentrificación comienza mucho antes de que los pioneros lleguen al barrio, cuando el abandono y escaso mantenimiento de las áreas centrales promueven su gradual deterioro y estigmatización. En estas circunstancias, el nivel de degradación urbana y social alcanzado en los centros urbanos españoles generó el amplio consenso de que los procesos de regeneración urbana acaecidos habían mejorado la situación general de los centros urbanos.

Con todo, una visión más profunda de la emergencia de este tipo de procesos permite constatar que las mejoras del espacio urbano no suelen constituir un juego de suma positiva en el que al final todos ganan. Y esto es así porque las políticas de regeneración urbana, o su sinónimo tabú, las políticas de gentrificación, son procesos caracterizados por el conflicto y la desigualdad. Lejos de conllevar una mejora en la calidad de vida de sus habitantes tradicionales, los desarrollos del espacio urbano desempeñan a menudo un rol fundamental en el incremento de las desigualdades sociales. Todo ello, claro está, a menos que se plantee y desarrolle paralelamente una intervención pública lo suficientemente relevante como para revertir las tendencias especulativas y de desplazamiento que incentivan estos procesos.

El estudio de la gentrificación es esencial para comprender los cambios de las metrópolis contemporáneas, en la medida en que refleja nítidamente los impactos de fenómenos estructurales como la globalización, la tercerización, la revolución tecnológica y el neoliberalismo sobre las comunidades locales. En este aspecto, la presente investigación ha demostrado que la gentrificación de los centros históricos ha incitado la emergencia de tres tendencias fundamentales: un aumento de la desigualdad social, una mayor segregación residencial basada en factores socioeconómicos y una expansión de la vulnerabilidad urbana.

Las grandes áreas urbanas constituyen el principal escenario de los procesos descritos. En este contexto, la influencia de actividades económicas como la cultura, el turismo o los servicios avanzados han dado lugar a la constitución de formas de acción excluyentes que están fomentando las tendencias de dualización, fragmentación y conflicto social mediante el desarrollo de estrategias que dividen, separan, individualizan y rompen las comunidades basadas en referentes tradicionales como el barrio y la clase social. Esta dinámica, general para el conjunto de los países occidentales desde el inicio de la crisis económica de 2008, ha sido más acusada, si cabe, en el caso del Estado español, ya que, junto a unas desigualdades sociales preexistentes más grandes que las de la mayor parte del entorno europeo, se unió también el efecto nocivo de unas políticas de austeridad que recortaron sensiblemente el ya de por sí subdesarrollado Estado de bienestar español.

Casos como los descritos en Lavapiés, El Raval o El Carme, barrios rehabilitados sobre la base de la cultura, la creatividad y el ocio, ejemplifican cómo las políticas así orientadas transforman rápidamente entornos degradados y estigmatizados en espacios prósperos, modernos y cosmopolitas, que se convierten así en sinónimos del éxito de la globalización de la ciudad. Donde antes había solares, infraviviendas y colectivos marginales, hoy hay restaurantes y museos, clases medias y altas profesionalizadas y visitantes procedentes de todo el mundo. Bajo un modelo de gobernanza emprendedor y empresarial, se desarrolla una nueva organización socioespacial orientada a adaptar la ciudad a las transformaciones producidas por la globalización.

De este modo, bajo las actuales condiciones de globalización y neoliberalismo, las políticas urbanas incitan el desplazamiento de determinados grupos y prácticas sociales de los entornos privilegiados —los centros urbanos— a zonas deprimidas específicas donde quedan concentrados. El afianzamiento de esta dinámica —gentrificación de los centros y suburbanización de la pobreza y de los grupos populares— apunta a la conformación de espacios urbanos polarizados, que tienden a reproducir en el territorio las diferencias advertidas en la estructura social.

Como consecuencia del avance de esta lógica, Las principales ciudades españolas experimentaron desde los últimos años del siglo XX una nueva fase de desarrollo caracterizada por el avance de la gentrificación de los centros urbanos. Aunque las tres ciudades estudiadas en la presente investigación se insertan dentro de este marco histórico general, se observan matices de interés entre los casos de estudio. De este modo, aunque el análisis de estos procesos ha permitido verificar la hipótesis de que la globalización de las economías locales incentiva el incremento de la segregación residencial socioeconómica a través de la gentrificación de los centros urbanos, se observa que se trata de tendencias generales que se ven matizadas por la idiosincrasia particular de los contextos locales. Asimismo, los resultados obtenidos confirman la participación de las grandes ciudades españolas en las dinámicas de globalización, desigualdad y segregación de las principales metrópolis del mundo contemporáneo.

En este estudio, sobre todo a través de las entrevistas realizadas, pero también a través de los contundentes datos estadísticos, se pudo comprobar que los retos abordados en la regeneración de los centros urbanos han afectado cuestiones asociadas a la

transformación física del entorno —rehabilitación del espacio y las viviendas, mejora de los equipamientos y las infraestructuras, etc.—, y que se ha ralentizado extraordinariamente el abordaje de las cuestiones concernientes a la degradación de las relaciones sociales. De manera que, al hacer balance del proceso, resulta que las clases medias de la zona, así como los actores mercantiles, bien organizados y representados, son los que han conseguido, una vez más, construir la narrativa dominante. Así, podría explicarse que, a pesar de que estos procesos hayan contado, en mayor o menor medida, con procesos participativos integradores, han derivado hacia la gentrificación del lugar, con la consiguiente expulsión de los más desfavorecidos. De modo que, cuando se implementen, por fin, los proyectos más relacionados con aspectos sociales, los sectores sociales más vulnerables parece que están llamados a haber desaparecido del paisaje urbano construido.

Por consiguiente, la preeminencia de las cuestiones urbanísticas sobre las sociales constituye una de las principales limitaciones de los actuales procesos de regeneración urbana. La falta de relevancia dada a la cuestión social en el planteamiento y ejecución de estas operaciones ha provocado que incluso en los entornos en los que el volumen de las operaciones ha sido mayor continúen sufriendo algunos de los problemas sociales que los caracterizan desde hace años. Y, además, eso es lo que provoca que con la rehabilitación del espacio urbano se incentive una incipiente gentrificación que termina por expulsar fuera del barrio a los grupos con menos recursos que anteriormente lo habitaban. Lo cual pone en cuestión hasta el propio concepto de ciudadanía sobre el que se asienta nuestra sociedad.

Para que los tiempos cambien, comprender mejor lo que ocurre en nuestro entorno inmediato —que para la mayoría de nosotros son las ciudades— puede suponer el primer eslabón sobre el cual poder construir ciudades más justas, solidarias, integradoras, sostenibles y democráticas. Si el proceso de ejecución de los proyectos se hiciese al revés, es decir, que prevaleciese la cuestión social sobre la urbanística, que se resolvieran los problemas de carencias, desconfianza y desvinculación social primero entre la población y después, o al tiempo, se promoviese el cambio del entorno físico, ajustándolo a las posibilidades de los grupos, tal vez, entonces, la población vulnerable bien incluida y podría formar parte del proceso de regeneración y disfrutar de y disfrutar de él. Y dejar

de pensar, cuando ven a dos investigadores venir: ¿ya nos vais a echar de aquí también?

Futuras líneas de investigación

Los resultados obtenidos ofrecen una imagen estructural de cuáles han sido las principales tendencias sociales de las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia durante las últimas décadas. Asimismo, sientan las bases para continuar con el estudio de los procesos sociales y espaciales de las sociedades urbanas contemporáneas.

En primer lugar, el conocimiento alcanzado a lo largo del estudio ha confirmado al investigador que limitar el análisis de la gentrificación a un área específica de la ciudad resulta insuficiente. Los impactos sociales y urbanos producidos por estos procesos son tan intensos y expansivos que tienden a afectar a territorios cada vez más extensos y alejados del término municipal. En un momento histórico en el que la ciudad destaca por su centralidad económica, demográfica y cultural, paradójicamente, tal vez el propio concepto de “ciudad”, entendida como municipio, esté dejando de ser funcional para estudiar las tendencias sociales y espaciales de algunas sociedades urbanas contemporáneas. De este modo, aunque en próximos estudios se pretende continuar con el estudio de la gentrificación, se entiende ahora que resulta necesario tomar como espacio de referencia el ámbito del área metropolitana en que se enmarca el proceso.

En relación con el punto anterior, las tendencias de turistificación de los centros urbanos incrementan las pautas segregativas y de polarización social y urbana que incentiva la gentrificación. Además, los efectos del turismo masivo trascienden el ámbito residencial —encarecimiento de la vivienda, transformación de viviendas de uso residencial en alojamientos de uso turístico— para implicar también otras cuestiones vinculadas al comercio —desaparición de comercio de proximidad y aparición de nuevos negocios orientados al turismo—, el empleo —nuevas modalidades de empleo y precariedad laboral—, las TIC —centralidad de nuevas plataformas digitales de ocio, empleo y consumo—, el espacio público —masificación y privatización del espacio, transformación del entorno en función de las demandas y necesidades de los turistas, etc.— y/o las relaciones sociales preestablecidas —disolución y deterioro de redes vecinales y de apoyo. La posición del investigador exige adoptar una posición de flexibilidad y adaptación permanente y, en este sentido, en la investigación realizada se

ha consolidado la convicción de que la turistificación constituye un nuevo fenómeno urbano a estudiar, precisado, por tanto, del desarrollo de nuevas perspectivas teóricas y empíricas de análisis. Este escenario obliga a explorar un emergente campo de estudio a lo largo de futuras investigaciones.

Igualmente, se ha constatado que la expansión de la vulnerabilidad urbana constituye otra de las tendencias estructurales del cambio social de las áreas urbanas en globalización. Estudiada frecuentemente como un fenómeno independiente y alejado de la gentrificación, aquí se plantea, en cambio, que se trata de procesos interrelacionados que no hacen sino remarcar las tendencias de desigualdad y polarización de las sociedades urbanas contemporáneas. Aunque la relación entre la gentrificación y la vulnerabilidad urbana ha sido a menudo obviada en los estudios de caso, el fenómeno del desplazamiento supone un punto de unión que permite vincular la expansión general de ambas tendencias. Esta hipótesis ofrece una estimulante perspectiva que vale la pena explorar en futuros estudios.

Finalmente, resulta oportuno indicar que el desarrollo de las nuevas tecnologías de análisis y la explotación de datos masivos —*big data*— son un complejo y fascinante campo de investigación del que no deben quedar apartadas las ciencias sociales. Por primera vez en la historia de la humanidad, el comportamiento social es potencialmente medible a gran escala, y eso permite predecir y contrastar teorías sociológicas y prácticas sociales. Esto ofrece un nuevo contexto de oportunidades de estudio e investigación, pero también de peligros y riesgos, en la medida en que gran parte del *big data* es fruto de la innovación tecnológica y de las inversiones de grandes actores digitales que, por supuesto, quieren obtener grandes rendimientos económicos a cambio. Ante este panorama, la sociología se enfrenta a un gran desafío que exige la adquisición de nuevos conocimientos, competencias y habilidades. Comprender de manera crítica, rigurosa y ecuánime el contexto digital que se avecina resultará trascendental en un mundo globalizado, rápidamente cambiante y crecientemente mercantilizado.

El problema de la vivienda como símbolo de la desigualdad urbana. Reflexiones finales y propuestas políticas para una asignatura pendiente de la democracia española

En definitiva, uno de los más grandes y complejos retos que debe afrontar la sociedad española en el siglo XXI es, sin duda, el problema de la vivienda. En el caso de las grandes ciudades del país, la cuestión se ha visto agravada desde los inicios de los años noventa, porque las Administraciones públicas han dejado en manos del mercado la provisión de este bien, incumpliendo su obligación de garantizar a la población el derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada.

La crisis residencial en España ha empeorado sustantivamente desde 2008. El período recesivo tuvo sus efectos más dañinos en el ámbito de la vivienda, de tal modo que solo entre 2008 y 2020 tuvieron lugar más de ochocientos mil desahucios y otras tantas viviendas han sido objeto de ejecución hipotecaria. En estas circunstancias, la emergencia y expansión de los procesos de gentrificación han provocado que la vivienda se haya convertido en uno de los factores que más inciden en la desigualdad social en España, especialmente en las grandes ciudades, ya que los precios, sobre todo en lo concerniente a la vivienda de alquiler, han experimentado un incremento continuo desde 2014.

Ante este panorama, es fundamental recuperar y fortalecer una política estructural de vivienda pública. Sin embargo, esta medida es, por sí sola, insuficiente. Las políticas para promover y adquirir vivienda son lentas y caras, difíciles de sostener con los recursos limitados y precarios del sector público. Cuando se plantea desde determinados espacios que la solución al problema pasa exclusivamente por incrementar el parque público de vivienda, o bien se desconocen los datos reales o bien se ignoran premeditadamente. Tomar como modelo ciudades como Viena o Berlín, donde los ayuntamientos poseen desde hace más de cien años aproximadamente el 20% del parque total de viviendas, es una falacia que distorsiona la comprensión del problema en la España actual, donde en ciudades como Madrid y Barcelona el porcentaje de vivienda pública no alcanza el 1%. La respuesta al desafío de la vivienda requiere soluciones concretas y adecuadas, no discursos superficiales y efectistas que alejen la atención del problema real. Es esencial

impulsar una política estructural de vivienda pública, pero también combinarla con acciones puntuales y estructurales para abordar el problema de manera integral.

En primer lugar, es fundamental mantener la vivienda pública exclusivamente para el mercado de alquiler y bajo el control de la Administración, ya que es el medio de acceso más común para los grupos sociales vulnerables. En España, a menudo ha ocurrido lo contrario, y muchas de las viviendas promovidas por las Administraciones han terminado siendo vendidas a sus inquilinos y, en algunos casos más graves, a fondos de inversión internacionales. Como resultado, ese parque de viviendas ha pasado al mercado inmobiliario privado y se ha vuelto inaccesible para los grupos económicos más desfavorecidos.

En una situación de escasez de vivienda pública, como es el caso de las grandes ciudades españolas, esa vivienda debe ser destinada fundamentalmente a quienes más lo necesitan en cada momento. Y, probablemente, quién más lo necesita no es quién más lo necesita durante toda su vida. Entonces, la vivienda pública debe tener una cierta rotación, y eso implica que no se debe vender. Conservar la vivienda pública para el mercado de vivienda de alquiler aparece, por tanto, como una primera medida con la que mitigar algunas de las situaciones de exclusión residencial más extremas y acuciantes. Además, la vivienda pública debe distribuirse equitativamente en las diversas zonas metropolitanas de cada área urbana, a fin de prevenir la posible formación de comunidades marginadas y entornos vulnerables y desfavorecidos.

La vivienda es un bien especial que está estrechamente ligado al contexto social y territorial en el que se encuentra. Por lo tanto, cualquier programa o política de vivienda debe incluir un conjunto de iniciativas para mejorar el entorno en el que esta se ubica. Dado que los efectos de procesos segregativos como la gentrificación y/o la turistificación trascienden cada vez más los límites de la ciudad central, es esencial establecer estrategias que fomenten el desarrollo social y urbano de las zonas metropolitanas más desfavorecidas. Para lograr este objetivo, es necesario adoptar nuevos enfoques de gobernanza que incentiven la participación de los distintos actores del espacio social en la planificación, implementación y monitoreo de las políticas y programas de desarrollo urbano.

Sin embargo, es en el mercado privado de vivienda de segunda mano, tanto de venta como de alquiler, donde se generan las tendencias especulativas y de inflación del mercado inmobiliario y, por ende, es ahí donde hay que actuar con mayor contundencia, desarrollando mecanismos de control que permitan atenuar los procesos negativos que se generan en el mercado. Junto a las medidas estructurales, también se defiende, por ende, la necesidad de implementar algunas medidas concretas que, aplicadas en ámbitos urbanos específicos, han demostrado ser efectivas en la regulación del mercado inmobiliario en el corto y medio plazo. En este sentido, se pueden destacar dos medidas específicas que podrían ser efectivas para combatir procesos segregativos como la gentrificación y la turistificación: la regulación del precio de la vivienda en alquiler y las políticas de control de las viviendas y alojamientos de uso turístico.

Con cada vez más personas con dificultades para pagar sus viviendas, garantizar el acceso a viviendas dignas y asequibles requiere regular el mercado inmobiliario privado. De hecho, ya está parcialmente regulado, como es el caso de las viviendas protegidas que se desarrollan para el mercado de propiedad, pero lo que se propone aquí es extender la regulación también al mercado de alquiler. Algo que ya sucede con otro tipo de bienes que ni siquiera son de primera necesidad, como sí sucede en el caso específico de la vivienda.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de las Naciones Unidas indica que el costo de la vivienda no debería superar el 30% de los ingresos familiares para garantizar una vida digna. Sin embargo, en el caso de hogares que habitan viviendas de alquiler en las grandes ciudades españolas, este porcentaje puede ser mucho mayor que los estándares recomendados por los organismos internacionales. La expansión de las tendencias de gentrificación y turistificación en los centros históricos ha intensificado la presión sobre estos espacios, si bien los efectos de estos procesos han repercutido, como se expuso a lo largo de esta investigación, en el encarecimiento continuo de las distintas zonas del espacio urbano.

A excepción de la Ley 11/2020, aprobada en Cataluña, actualmente el mercado de arrendamientos continúa sin ser regulado en España. Parece que la futura Ley de Vivienda pretende dar pasos en este sentido, en gran parte debido a que se ha asentado en parte de la ciudadanía —y, fundamentalmente, gracias a la labor de los movimientos y

asociaciones sociales vinculados al derecho a la vivienda— la necesidad de avanzar hacia una mayor protección de los inquilinos. Este cambio se ha producido ya en países de nuestro entorno como Portugal, Francia o Alemania, e incluso en algunos estados norteamericanos —California, Nueva York, etc.— se han aprobado normativas dirigidas al control de las subidas desmesuradas de los alquileres. Si en el centro de la economía mundial se están habilitando mecanismos para controlar el incremento de los precios de los alquileres, no parece descabellado que medidas similares puedan aplicarse en las áreas urbanas del contexto español.

Asimismo, la rápida expansión de las viviendas y alojamientos de uso turístico, así como su fuerte impacto en los precios de la vivienda de las zonas más afectadas, han generado un importante debate social y político acerca de la necesidad de controlar la expansión de este tipo de inmuebles. La aprobación del PEUAT en Barcelona en 2017 fue un avance importante en este sentido, ya que, aunque su efecto real ha sido limitado, su aprobación por parte de un Ayuntamiento municipal demuestra un cambio significativo en la percepción de la ciudadanía sobre los efectos socioeconómicos del turismo masivo. En los últimos años, otros gobiernos municipales de ciudades como Madrid, Palma de Mallorca o Bilbao también han aprobado medidas restrictivas con el objeto de responder a la necesidad de hacer compatibles los alojamientos turísticos con modelos urbanos sostenibles e integradores.

Esta lista de propuestas quedaría incompleta si el suelo urbanizable disponible no se gestiona de modo responsable. Como se ha demostrado a lo largo de este estudio, en otros períodos de crecimiento económico se han adoptado medidas encaminadas a la liberalización del suelo disponible, con el argumento de que esto estabilizaría los precios. Este fue el planteamiento en el que se basó la Ley del suelo de 1998, regulación que, acompañada de una política de incentivos fiscales para la adquisición de viviendas en propiedad, dio lugar a la mayor burbuja inmobiliaria de la historia de España. No se pretende aquí discutir la pertinencia de los nuevos procesos de producción residencial que están teniendo lugar actualmente en las grandes áreas urbanas españolas, sino defender la necesidad de que las Administraciones cumplan el mandato constitucional y desarrollen y establezcan las garantías y mecanismos necesarios para que la vivienda digna se convierta en un bien accesible para el conjunto de la población.

En definitiva, el debate surgido en torno a la cuestión residencial es sumamente complejo y el reto es monumental. Cabe señalar que en el momento de redactar esta tesis continúa discutiéndose en el Congreso de los Diputados, desde hace casi cuatro años, la aprobación de una nueva Ley de Vivienda. La amalgama de actores, intereses, demandas y conflictos que han tenido lugar desde que comenzó el debate sobre la necesidad de promulgar una nueva Ley de Vivienda dan buena cuenta del gran reto que supone regular la cuestión residencial en España. En este contexto, los crecientes contrastes advertidos entre las áreas y grupos ganadores y perdedores de la globalización enfatizan la necesidad de reformular un nuevo pacto social que, enmarcado en las condiciones del nuevo contexto mundial, sea capaz de armonizar los intereses económicos de los territorios con el bienestar social de sus residentes.

Referencias

- ABC (18 de marzo de 2014). Ana Botella solicita 46 cámaras de seguridad más en el centro de Madrid. ABC. <https://bit.ly/372bfRP>
- Abellán, J. (2015). La vivienda, los fondos de inversión y la reestructuración del capitalismo español. *Contested Cities*. <https://bit.ly/32DovdR>.
- Acevedo, A. J., y Martínez-Quintana, V. (2021). Dependencia espacial de la tasa municipal de desempleo en Andalucía. Un análisis espacial exploratorio. *Empiria. Revista De metodología De Ciencias Sociales*, (51), 89–124. <https://doi.org/10.5944/empiria.51.2021.30809>
- Adell, R. (2011). *La movilización de los indignados del 15-M. Aportaciones desde la sociología de la protesta*. <https://bit.ly/2CQcW8S>
- Agencia de Salut Pública de Barcelona (2020). #COVID19aldiaBCN: Dades diàries de la infecció per coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) a Barcelona. <https://bit.ly/3Xj893s>
- Aguinaga, M. J. (2004). *El precio de un hijo. Los dilemas de la maternidad en una sociedad desigual*. Debate.
- Aguinaga, M. J. (2013). El urbanismo madrileño: del casticismo a la globalización. En A, Lucas, C. Cortés, y M.D Cáceres (Eds.), *Madrid en el siglo XXI: transformaciones y retos de su realidad social* (pp. 131-170). Fragua.
- Aguinaga, M.J. (2015). Vivienda: de necesidades humanas y de altas finanzas. En A, Lucas, M.D, Cáceres y E., Morales (Eds.), *Madrid ante los desafíos sociales actuales: La realidad social de Madrid* (pp. 83-110). Fragua.
- Aguirre, B. (15 de julio de 1997). La reforma de Lavapiés comienza sin programas sociales para sus problemas de marginación. *El País*. <https://bit.ly/3iqNIE9>

- Aguirre, B. (16 de julio de 1997). La rehabilitación de Lavapiés, tendrá finalmente 900 millones para programas sociales contra la marginación. *El País*. <https://bit.ly/3qtJpFi>
- Aisa, F. y Vidal, M. (2006). *El Raval: un espai al marge*. Base.
- Ajenjo, M. y García, J. (2014). Cambios en el uso del tiempo de las parejas ¿Estamos en el camino hacia una mayor igualdad?. *RIS: Revista Internacional De Sociología*, 72(2), 453–476. <https://doi.org/10.3989/ris.2012.05.28>
- Alberich, T. (2015). *Desde las asociaciones de vecinos al 15M y las mareas ciudadanas. Breve historia de los movimientos sociales*. Dykinson.
- Alcaide, R. (1999). La introducción y el desarrollo del higienismo en España durante el siglo XIX. Precursores, continuadores y marco legal de un proyecto científico y social. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (50). <https://bit.ly/3cuVdmA>
- Alexandri, G., & Janoschka, M. (2020). Post-pandemic’transnational gentrifications: A critical outlook. *Urban Studies*, 57(15), 3202-3214. <https://doi.org/10.1177/0042098020946453>
- Alguacil, A. y Leal, J. (2012). Vivienda e inmigración: las condiciones del comportamiento residencial de los inmigrantes en España. *Anuario CIDOB de la inmigración*, (126-156). <https://raco.cat/index.php/AnuarioCIDOBInmigracion/article/view/354080>
- Alguacil, J. (2006). Barrios desfavorecidos: un diagnóstico de la situación española. En F, Vidal (Dir.). *V Informe FUHEM de políticas sociales: La exclusión social y Estado de Bienestar en España* (pp. 155-168). FUHEM.
- Alguacil, J., De la Fuente, R., Martínez, M.A., Ulbrich, T. y Velasco, M. (2011). Madrid. En M. Iglesias, M., M., Martí-Costa, J., Subirats y M. Tomàs (Eds.), *Políticas urbanas en España. Grandes ciudades, actores y gobiernos locales* (pp. 105-141). Icaria.

- Alguacil, J., Camacho, J. y Hernández Aja, A. (2014). La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *Empiria: Revista de metodología de ciencias sociales*, (27), 73-94. <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>
- Alonso, L.E. (1999). *Trabajo y ciudadanía: estudios sobre la crisis de la sociedad salarial*. Trotta.
- Alonso, L. E. (2007). Sujetos y Discurso: el lugar de la entrevista abierta en las prácticas de la sociología cualitativa. En J. M. Delgado y J. M Gutiérrez (Coord.), *Métodos y técnicas cualitativas de investigación en Ciencias Sociales* (pp. 225-240). Síntesis.
- Anderson, A. E. (1985). *Kreativitet. Storstadens framtid*. Prisma.
- Andreu, M. (2015). *Barris, veïns i democràcia: El moviment ciutadà i la reconstrucció de Barcelona (1968-1986)*. L' Avenç.
- Anguelovski, I., Connolly, J.J. T., Cole, H., García-Lamarca, M., Triguero-Mas, M., Baró, F., Martin, N., Conesa, D., Shokry, G., Pérez, C., Argüelles, L., Matheney, A., Gallez, E., Oscilowicz, E., López, J., Sarzo, B., Beltrán, M.A. & Martínez, J. (2022). Green gentrification in European and North American cities. *Nature Communications*, 13(3816). <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1>
- Anselin, L. (1995). Local Indicators of Spatial Association—LISA. *Geographical Analysis*, 27(2), 93–115. <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1995.tb00338>
- Antón, F.; Porcel, S.; Cruz, I. y Coll, F. (2021). La vulnerabilitat urbana a Barcelona: Persistència, concentració i complexitat. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, (63), pp. 50–67.
- Añón, J. (2010). Planificación urbana y crecimiento de la ciudad. En J. Sorribes (Ed.), *Valencia 1957-2007. De la riada a la Copa América* (pp. 37-61). Universitat de València.

- Arango, J. (1980). La teoría de la transición demográfica y la experiencia histórica. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (10), 169-198. <https://bit.ly/3GSqTSl>
- Aramburu, M. (2000). *Bajo el signo del gueto. Imágenes del "inmigrante" en Ciutat Vella* [Tesis Doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona]. <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/5499/mao1de1.pdf>
- Arango, J. (2007). Las migraciones internacionales en un mundo globalizado. *Vanguardia Dossier*, (22), 8-15. <https://bit.ly/3ZkNGgy>
- Arbaci, S. (2008). (Re)Viewing Ethnic Residential Segregation in Southern European. Cities: Housing and Urban Regimes as Mechanisms of Marginalisation. *Housing Studies*, 23(4), 589-613. <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- Arcas, I. y Muñoz, J. (2001). *Estudio de indicadores de mercado de vivienda nueva en la Comunidad Valenciana*. <https://bit.ly/3jf7S0m>
- Ardura A. (2021). Hay vida más allá de la M-30: gentrificación en la primera periferia de Madrid. *Territorios en formación*, (19), 3-23. <https://doi.org/10.20868/tf.2021.19.4784>
- Artigues i Vidal, J., Mas, F. y Suñol, X. (1980). *El Raval: historia d'un barri servidor d'una ciutat*. Associació de Veïns del Districte V.
- Ascensão, E. (2018). Slum gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 225-246). Edward Elgar Publishing.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza.
- Asociación de Vecinos Amaniel - Noviciado - Sector Malasaña (1983). *Rehabilitar el centro, una necesidad*. Asociación de Vecinos Amaniel - Noviciado - Sector Malasaña.
- Atkinson, A. (2015). *Inequality: What Can Be Done?*. Harvard University Press.

- Atkinson, R. (2000a). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies*, (37), 149-166. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>
- Atkinson, R. (2000b). The hidden costs of gentrification: displacement in central London. *Journal of housing and the built environment*, (15), 307-326. <https://doi.org/10.1023/A%3A1010128901782>
- Atkinson, R., Wulff, M., Reynolds, M. y Spinney, A. (2011). Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change. *AHURI Final Report*, (160), 1-89. <https://bit.ly/3CAE8V3>
- Ávila, D., García, B., García, S., García, E., Muñoz, O. y Parajuá, D. (2016). Órdenes urbanos: centros y periferias en el Madrid neoliberal. En Grupo de Estudios Antropológicos La Corrala (Coord.), *Cartografía de la ciudad capitalista* (pp. 162-194). Traficantes de Sueños.
- Ayuntamiento de Barcelona (1998). *Barcelona societats: revista de informació i estudis socials*. <https://bit.ly/33GC3p0>
- Ayuntamiento de Barcelona (2005). *Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de Barcelona* <https://bit.ly/3WLQBgH>
- Ayuntamiento de Barcelona (2016). *Plan Estratégico de Turismo 2016-2020. Documento de diagnosis estratégica*. <https://bit.ly/3lhWoWM>
- Ayuntamiento de Barcelona (2017). *Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico*. <https://bit.ly/2DtQ2Vq>
- Ayuntamiento de Barcelona (2018). *Estrategia de Inclusión y de reducción de las desigualdades sociales de Barcelona (2021-2027)*. <https://bit.ly/2OeuYnP>
- Ayuntamiento de Barcelona (2019a). *Censo de establecimientos de alojamiento turístico 2019*. <https://bit.ly/37Rbfz>

Ayuntamiento de Barcelona (2019b). *Percepció del Turisme a Barcelona. Presentació de resultats*. <https://bit.ly/37GNtdU>

Ayuntamiento de Barcelona (2019c). *Consell de Barri del Raval*. <https://bit.ly/3oRjcRK>

Ayuntamiento de Barcelona (2020a). *Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2020*. <https://bit.ly/3U6NHAQ>

Ayuntamiento de Barcelona (2020b). *Els salaris del sector del turisme a Barcelona 2018*. <https://bit.ly/2KxTjGt>

Ayuntamiento de Barcelona (2022). *Observatori de Ciutat Vella*. <https://bit.ly/36j3l6l>

Ayuntamiento de Madrid (1935). *Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid del 29 de mayo de 1935*. <https://bit.ly/38Db6Wq>

Ayuntamiento de Madrid (1997). *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997*. <https://bit.ly/3paJoWU>

Ayuntamiento de Madrid (2004). *Plan de Acción del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, para la Revitalización del Centro Urbano*. <https://bit.ly/3d76JFo>

Ayuntamiento de Madrid (2007). *Atlas de la Seguridad de Madrid*. <https://bit.ly/3cFRn94>

Ayuntamiento de Madrid (2008). *Diez años rehabilitando Lavapiés*. <https://bit.ly/2LBVp94>

Ayuntamiento de Madrid (2009). *Videovigilancia para Lavapiés*. <https://bit.ly/3cnXobc>

Ayuntamiento de Madrid (2010). *Plan Castro 150 años. Aniversario del Anteproyecto 150 aniversario del Anteproyecto de Ensanche de Madrid de Ensanche de Madrid aprobado el 19 de julio de 1860 aprobado el 19 de julio de 1860*. <https://bit.ly/3qivAcZ>

Ayuntamiento de Madrid (2011). *Proyecto Madrid Centro*. <https://bit.ly/3WfPzaF>

- Ayuntamiento de Madrid (2012). *Plan integral de mejora de la seguridad y la convivencia del barrio de Lavapiés de Madrid*. <https://bit.ly/3q8aWN5>
- Ayuntamiento de Madrid (2013). *Ordenanza de terrazas y quioscos de hostelería y restauración*. <https://bit.ly/38g0Ykt>
- Ayuntamiento de Madrid (2020). *Anuario de Turismo. Madrid*. <https://bit.ly/371fZYf>
- Ayuntamiento de Valencia (1988). *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia 1988*. <https://bit.ly/3zjNXD2>
- Ayuntamiento de Valencia (2005). *Actualización del indicador de nivel de renta de los distritos y barrios de la ciudad de Valencia para el año 2001*. <https://bit.ly/3zgd89P>
- Ayuntamiento de Valencia (2017). *Plan Estratégico de Vivienda para la Ciudad de Valencia 2017-2021*. <https://bit.ly/3alknTZ>
- Ayuntamiento de Valencia (2020a). *Memoria Descriptiva y Justifica. Pla Especial de Protecció Ciutat Vella*. <https://bit.ly/3lkdSlv>
- Ayuntamiento de Valencia (2020b). *Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2019*. <https://bit.ly/2W5Wybd>
- Ayuntamiento de Valencia (2021). *Anuari Estadístic de la ciutat de València 2019*. <https://bit.ly/3U6D699>
- Baker, A. (2006). *The group of seven*. Routledge.
- Balanza, M. (1962). La población del barrio del Carmen (Valencia). *Saitabi*, (12), 287-313. <https://bit.ly/3GQaqOn>
- Barlow, S. y Duncan, S. (1994). *Success and failure in housing provision: European systems compared*. Pergamon.

- Barral, B. (2009). El despertar de una gran ciudad: Madrid. *Cuadernos de historia contemporánea*, (32), 132-151. <https://bit.ly/3VYmyRA>
- Bayona, J. y Pujadas, I. (2020). Las grandes áreas metropolitanas en España: del crecimiento y la expansión residencial al estancamiento poblacional. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 66(1), 27-55. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.576>
- Bauman, Z. (2003). *Liquid love*. Polity Press.
- Beauregard, R. (1990). Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification. *Environment and Planning*, (22), 855-874. <https://doi.org/10.1068/a220855>
- Beck, U. (1999). *World Risk Society*. Polity Press.
- Beck, U. (1999/2007). *Un nuevo mundo feliz. La precariedad del trabajo en la era de la globalización*. Paidós.
- Bell, D. (1976/2006). *El advenimiento de la sociedad post-industrial*. Alianza.
- Benach, N. (2000). Nuevos espacios de consumo y construcción de imagen de la ciudad en la Barcelona olímpica. *Estudios Geográficos*, 61(238), 189-205. <https://doi.org/10.3989/egeogr.2000.i238.526>
- Betrán, R. (2005). De aquellos barroos estos lodos. La política de la vivienda en la España franquista y posfranquista. *Acciones e Investigaciones Sociales*, (16), 25-67. https://doi.org/10.26754/ojs_ais/ais.200216233
- Bettin, G. (1982). *Los sociólogos de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Blanchar, C. (2 de marzo de 2019). Colau cierra 3.000 pisos turísticos ilegales. *El País*. <https://bit.ly/2XEIITg>
- Blasco Ibáñez, V. (6 noviembre 1901). La revolución de Valencia. *El Pueblo*.

Boletín Oficial del Estado (1956). *Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana*. <https://bit.ly/3fhpMeX>

Boletín Oficial del Estado (1959). *Decreto - Ley 10/1959 de 21 de julio, de ordenación económica*. <https://bit.ly/3dqO8mb>

Boletín Oficial del Estado (1961). *Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961-1976*. <https://bit.ly/2xzRWks>

Boletín Oficial del Estado (1963). *Ley 121/1963, de 2 de diciembre, sobre el Área Metropolitana de Madrid*. <https://bit.ly/3rxXq5r>

Boletín Oficial del Estado (1975). *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*. <https://bit.ly/3d5vEWS>

Boletín Oficial del Estado (1978). *Constitución Española 1978*. <https://bit.ly/2wDjIS4>

Boletín Oficial del Estado (1981). *Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario*. <https://bit.ly/2KTSdSn>

Boletín Oficial del Estado (1985). *Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica*. <https://bit.ly/2KTSdSn>

Boletín Oficial del Estado (1990). *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. <https://bit.ly/3dbdjro>

Boletín Oficial del Estado (1994). *Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre*. <https://bit.ly/2Wm4gxa>

Boletín Oficial del Estado (1998). *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*. <https://bit.ly/3fbuAmd>

Boletín Oficial del Estado (2007). *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo* <https://bit.ly/2z7nkY0>

Boletín Oficial del Estado (2007). *Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*
<https://bit.ly/2M3Pkmc>

Boletín Oficial del Estado (2008). *Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*
<https://bit.ly/3dHIx9Z>

Boletín Oficial del Estado (2010). *Real Decreto-ley 10/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo.* <https://bit.ly/3ddNRSz>

Boletín Oficial del Estado (2010). *Ley 35/2010, de 17 de septiembre, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo.* <https://bit.ly/2ZP9fJY>

Boletín Oficial del Estado (2012). *Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral.* <https://bit.ly/3gIGwN4>

Boletín Oficial del Estado (2013). *Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.* <https://bit.ly/2Lm4hMf>

Boletín Oficial del Estado (2013). *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.* <https://bit.ly/2V8avVB>

Boletín Oficial del Estado (2013). *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.* <https://bit.ly/3cqtFwv>

Boletín Oficial del Estado (2015). *Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.* <https://bit.ly/2L8k7Kr>

Boletín Oficial del Estado (2015). *Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.*
<https://bit.ly/3aUc2XA>

- Boletín Oficial del Estado (2019). *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. <https://bit.ly/3bCbZyv>
- Bohigas, O. (1985). *La reconstrucción de Barcelona*. Edicions 62.
- Boira, J. V. (1995). La rehabilitación urbana en los centros históricos valencianos. El caso de Valencia, Alicante y Alcoi. *Cuadernos de Geografía*, (58), 241-258. <https://bit.ly/3k3UcZf>
- Boivin, R. (2011). De la ambigüedad del clóset a la cultura del gueto gay: género y homosexualidad en París, Madrid y México. *La ventana*, 4(34), 146-190. <https://bit.ly/3W6JpKP>
- Boivin, R. (2013). Rehabilitación Urbana y Gentrificación en el Barrio de Chueca: la Contribución Gay. *Revista latino-americana de geografía e gênero*, 4(1), 114-124. <http://dx.doi.org/10.5212/Rlagg.v.4.i1.3068>
- Bondi, L. (1991). Gender divisions and gentrification: a critique. *Transactions of the Institute of British Geographers*, (16), 190-198. <https://doi.org/10.2307/622613>
- Bono, F. (3 de agosto de 2021). Las chabolas se asientan en el fiasco inmobiliario del circuito de Fórmula 1 de Valencia. *El País*. <https://bit.ly/40MwPmk>
- Bondi, L. (1994). Gentrification, work and gender identity. En A. Kobayashi (Ed.), *Women, Work and Place* (pp. 182-220). McGill-Queen's University Press.
- Borja, J. (2010). *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. UOC.
- Borja, J. y Castells, M. (1997). *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus.
- Bourdieu, P. (1979/2012). *La distinción: criterios y bases sociales del gusto*. Taurus.
- Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo*. Akal.

- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva sociedad*, (243), 38-66. <https://bit.ly/3jKnNqh>
- Brenner, N. & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 34(3), 349-379. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Bridge, G., Butler, T. y Lees, L. (2012). *Mixed communities. Gentrification by stealth?*. Policy Press.
- Broudehoux, A. M. (2007). Spectacular Beijing: The conspicuous construction of an Olympic metropolis. *Journal of urban affairs*, 29(4), 383-399. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2007.00352.x>
- Brunet, I. (2009). Pobreza y exclusión social desde la perspectiva de género. *Revista Internacional de Organizaciones*, (3), 13-27. <https://doi.org/10.17345/rio3.13-27>
- Burgess, E. W. (1925/1984). The Growth of the City. An Introduction to a Research Project. In R.E. Park & E. W. Burgess (Eds.), *The City: Suggestions for Investigation of Human Behaviour in the Urban Environment* (pp. 71-78). University of Chicago Press.
- Burón, J. y González, E. (2020). La política de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona atrapada entre un Estado de Bienestar tardío y las externalidades de la globalización. En J. A. Cerdeira, J.M Blanco y M.J. Valenzuela (Coords.), *Urbanismo: retos y oportunidades* (pp. 309-337). Wolters Kluwer.
- Burgers, J. (1996). No Polarization in Dutch Cities? Inequality in a Corporatist Country. *Urban Studies*, 33(1), 99-105. <https://doi.org/10.1080/00420989650012149>
- Burriel de Orueta, E. L. (2000). Claves de la rehabilitación urbana. El caso del centro histórico de Valencia. *Cuadernos de Geografía*, (67-68), 329-350. <https://bit.ly/3jRD60i>

- Burriel de Orueta, E. L. (2009). La Unión Europea y el urbanismo valenciano. ¿Conflicto jurídico o político? *BAGE: Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (49), 5-23. <https://bit.ly/3Xjai34>
- Busquets, J. (2003). *La Ciutat Vella de Barcelona: un passat amb futur*. Ayuntamiento de Barcelona.
- Busquets, J. (2004). *Barcelona: la construcción urbanística de una ciudad compacta*. Ediciones del Serbal.
- Buzar, S., Ogden, P. E. & Hall, R. (2005). Households matter: the quiet demography of urban transformation. *Progress in Human Geography*, 29(4), 413-436. <https://doi.org/10.1191/0309132505ph558oa>
- Caballero, F. (29 de diciembre de 2018). La venta de 1.860 viviendas sociales a fondos buitres que condenó al Gobierno de Ana Botella. *ElDiario.es*. <https://bit.ly/3pcDPGj>
- Cabrera, P. (1998). *Área de rehabilitación integrada para Ciutat Vella: revitalización del Centro Histórico, Barcelona (España)*. <https://bit.ly/2Ybxxfu>
- Calavita, N. & Ferrer, A. (2000). Behind Barcelona's Success Story. *Journal of Urban History*, 26(6), 793-807. <https://doi.org/10.1177/009614420002600604>
- Calderón, B. y García-Cuesta, J. (2018). Utopía versus pragmatismo urbanístico en la ciudad española del siglo XXI. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 44(132), 67-90. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000200109>
- Cañedo, M. (2006). *Lavapiés, área de rehabilitación preferente. Políticas culturales y construcción del lugar*. [Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://produccioncientifica.ucm.es/documentos/5d1df63529995204f76648c8>
- Cañedo, M. (2009). Imaginarios urbanos del barrio en crisis. Viejos y nuevos inmigrantes en el vecindario madrileño de Lavapiés. *Zainak: Cuadernos de Antropología - Etnografía*, (32), 1103-1114.

- Cañedo, M. (2011). Discursos vecinales sobre la inseguridad ciudadana y políticas de rehabilitación urbanística: el caso de los antiguos vecinos y la ARI-Lavapiés (Madrid) desde una perspectiva antropológica. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 15(385), <https://bit.ly/3vsPyVN>
- Candela, J. (2017). *La política falangista y la creación de una cultura de propiedad de la vivienda en el primer franquismo, 1939-1959* [Tesis Doctoral, Universidad de Valencia] <https://bit.ly/3oXkiLl>
- Capel, H. (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Los Libros de la Frontera.
- Capel, H. (2005). *El modelo Barcelona. Un examen crítico*. Ediciones del Serbal.
- Caplow, T. (1972). *La investigación sociológica*. Laia.
- Capmany, M. A. y Maragall, P. (1984). *Caminant junts per la ciutat*. Laia.
- Cole H., García-Lamarca, M., Connolly, J. J. T. & Anguelovski, I. (2017). Are green cities healthy and equitable? Unpacking the relationship between health, green space and gentrification. *Epidemiol Community Health*, 71(11). 10.1136/jech-2017-209201
- Colectivo Ioé (2008). *Inmigrantes, nuevos ciudadanos ¿Hacia una España plural e intercultural?* Confederación Española de Cajas de Ahorros.
- Cordero, L. y Salinas, L. (2017). Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet. *Revista de Urbanismo*, (37), 1-12. <https://doi.org/10.5354/07175051.2017.45735>
- Carbajo, M. J. (1985). La inmigración a Madrid (1600-1850). *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (32), 67-100. <https://bit.ly/3iv5rct>
- Carvalho, L., Chamusca, P., Fernandes, J., & Pinto, J. (2019). Gentrification in Porto: floating city users and internationally-driven urban change. *Urban Geography*, 40(4), 565-572. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1585139>

- Castel, R. (2010). *El ascenso de las incertidumbres: trabajo, protecciones, estatuto del individuo*. Fondo de Cultura Económica.
- Castellanos, J.M. (2005). *El Madrid de los Reyes Católicos*. La Librería.
- Castells, M. (1971). *Problemas de investigación en sociología urbana*. Siglo XXI.
- Castells, M. (1972/2004). *La cuestión urbana*. Siglo XXI.
- Castells, M. (1977). *Ciudad, democracia y socialismo. Madrid: La experiencia de las asociaciones de vecinos en Madrid*. Siglo XXI.
- Castells, M. (1983). *The City and the Grassroots: A Cross-cultural Theory of Urban Social Movements*. University of California Press.
- Castells, M. (1995). *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, estructuración económica y el proceso urbano-regional*. Alianza.
- Castells, M. (1996). *The Information Age: Economy, Society and Culture. Volume I: The Rise of the Network Society*. Blackwell Publishers.
- Castro Consulting (2017). *Estudio de dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en Valencia*. <https://bit.ly/2Kv3YSk>
- Centro de Investigaciones Sociológicas [CIS] (2022). *Barómetro de Julio 2022. Estudio nº 3371*. <https://bit.ly/3f0zLtz>
- Chasco, C., y Fernández-Avilés, G. (2009). *Análisis de datos espacio-temporales para la economía y el geomarketing*. Netbiblo.
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(914), 1-37. <https://bit.ly/3Gs1Zr7>
- Chomsky, N. y Ramonet, I. (1995). *Como nos venden la moto*. Icaria.

- Clark, E. (1988). The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmo 1860-1985. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 70(2), 241-254. <https://doi.org/10.2307/490951>
- Clark, E. (1995). The Rent Gap Re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489-1503. <https://doi.org/10.1080/00420989550012366>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pp. 256-264). Routledge.
- Clark, G., Moonen, T. & Nunley, J. (2019). *The story of your city. Europe and its Urban Development, 1970 to 2020*. European Investment Bank. <https://doi.org/10.2867/460398>
- Clusa, J. (1996). Barcelona: economic development 1970-1992. In N. Harrjs & I. Fabricius (Eds.), *Cities and structural adjustment*. UCL Press.
- Cócola, A. (2009). El MACBA y su función en la marca Barcelona. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, 159, 87-102. <https://bit.ly/3CAQfBo>
- Cócola, A. (2011). El Barrio Gótico de Barcelona. De símbolo nacional a parque temático. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 15(371). <https://bit.ly/3sYsP2e>
- Cócola, A. (2016). La producción de Barcelona como espacio de consumo. Gentrificación, turismo y lucha de clases. En Grupo de Estudios Antropológicos La Corrala (Coord.), *Cartografía de la ciudad capitalista*, (pp. 31-56). Traficantes de Sueños.
- Cócola, A. & López-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of ‘foreign only’ enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>

- Cofield, R. S. (2021). *Queer urban space beyond the Gayborhood: Sexuality, Gentrification, and Displacement in Atlanta* [Thesis Doctoral, Florida State University]. <https://bit.ly/3QzCbOzc>
- Comelli, T., Anguelovski, I., & Chu, E. (2018). Socio-spatial legibility, discipline, and gentrification through favela upgrading in Rio de Janeiro. *City*, 22(5-6), 633-656. <https://doi.org/10.51952/9781447313496.ch005>
- Comisión Europea (2017). *What Makes a Fair Society? Insights and Evidence*. <https://bit.ly/3ekAn93>
- Consejo General del Poder Judicial (2020). *Las ejecuciones hipotecarias disminuyeron un 36,5 por ciento en 2019 y, con un total de 17.411, alcanzaron la cifra más baja de los últimos doce años*. <https://bit.ly/2yrEcc3>
- Corbin, J. L. (1980). *Historias y anécdotas del barrio del Carmen*. Federico Doménech.
- Cortés, L. (1992). El problema de la vivienda en España: elementos para su comprensión. *Política y sociedad*, (10), 67-79. <https://bit.ly/3GP6fSN>
- Cowen, T. (2014). *Se acabó la clase media*. Antoni Bosch Editor.
- Cortés, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Fundamentos.
- Crespí-Vallbona, M. y Domínguez, M. (2021). Las consecuencias de la turistificación en el centro de las grandes ciudades. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, (53), 61-82. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.04>
- Cucó, J. (2009). Los movimientos urbanos en la ciudad de Valencia: contexto y caracterización. *Zainak: Cuadernos de antropología-etnografía*, (31), 529-549. <https://bit.ly/3GPQXxd>
- Cucó, J. (2013). *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global*. Anthropos.

- Cummings, J. (2015). Confronting favela chic: The gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil. In L. Lees, H. Bang & E. López-Morales (Eds.), *Global gentrifications* (pp. 81-100). Policy Press.
- Curran, W. (2018). *Gender and gentrification*. Routledge.
- Datta, A. (2012). *The Illegal City: Space, Law and Gender in a Delhi Squatter Settlement*. Ashgate.
- Davis, M. (2006). *Planets of slums*. Verso Books.
- Davidson, M. & Lees, L. (2005). New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning*, 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Degen, M. (2003). Fighting for the Global Catwalk: Formalizing Public Life in Castlefield (Manchester) and Diluting Public Life in el Raval (Barcelona). *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 67-80. <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2003.00488.x>
- Delgado, M. (2007). *La ciudad mentirosa: fraude y miseria del modelo Barcelona*. Catarata.
- Delgado, M. (2008). *La artistización de las políticas urbanas: El lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad*. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12(270). <https://bit.ly/2yYaHhH>
- Del Pino, E. y Díaz, J.M. (2010). Crisis económica y políticas sociales: el proceso político de la reforma del desempleo en España. En Fundación Andaluza Fondo de Formación y Empleo (Ed.), *Economía, Empleo y Sociedad* (pp. 201-228). Fundación Andaluza Fondo de Formación y Empleo.
- Del Pino, E. y Rubio, M.J. (2016). *Los Estados de Bienestar en la encrucijada: Políticas sociales en perspectiva comparada*. Anaya

- Del Río, A. (2002). El endeudamiento de los españoles. *Banco de España - Servicio de Estudios Documento de Trabajo*, (228). <https://bit.ly/2XU2ghM>
- Del Romero, L. y Campos, A. (2018). Diagnóstico del cambio en Valencia. Análisis de las políticas de gobierno en la ciudad de Valencia 1991-2015. *Contested Cities*. <https://bit.ly/3ydC5RF>
- Del Romero, L. (2021). Valencia: la máquina del crecimiento urbano y la segregación residencial. En O. Nel·lo (Ed.), *Efecto barrio: segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas* (pp. 333-358). Tirant Humanidades.
- Denzin, N.K. (1970). *Sociological Methods: a Source Book*. Aldine Publishing Company.
- Díaz, J. (1977). Las corralas de Madrid. *Boden*, (13), 28-49.
- Díaz Orueta, F. (2004). Turismo, urbanización y cambio social. *Revista Argentina de Sociología*, (2), 115-127. <https://bit.ly/3XfLchP>
- Díaz Orueta, F. (2007). Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socio-espacial de las ciudades: el barrio de Lavapiés (Madrid). *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, (6), 169-193. <https://bit.ly/3ikSGRY>
- Díaz Orueta, F. (2010). Regímenes urbanos y movimiento ciudadano en Valencia. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 9(9), 275-294. <http://dx.doi.org/10.30972/crn.99912>
- Díaz Orueta, F. y Lourés, M. L. (2008). La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 40(155), 72-92. <https://bit.ly/3VUcWYb>
- Díaz Orueta, F. y Lourés, M. L. (2012). Suburbanización y cambio social en la metrópoli madrileña. *Revista de Ciencias Sociales*, 4(138), 111-124. <https://doi.org/10.15517/rcs.v0i138.12090>

- Díaz Parra, I. (2014). La gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística. *BAGE: Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (64), 321-340. <https://doi.org/10.21138/bage.1700>
- Díaz-Parra, I. y Roca, B. (2021). *El espacio en la teoría social. Una mirada multidisciplinar*. Tirant Humanidades.
- Díaz Zoido, R. (1992). *Crisis habitacional e integración social (1939-1959)*. [Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://bit.ly/3Xiymze>
- Doan, P. L. & Higgins, H. (2011). The demise of queer space? Resurgent gentrification and the assimilation of LGBT neighbourhoods. *Journal of Planning Education and Research*, 31(1), 6-25. <https://doi.org/10.1177/0739456X10391266>
- Doan, P. (2018). Non-normative sexualities and gentrification. In Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 155-169). Edward Elgar Publishing.
- Doménech, R., y Gómez, V. (2005). Ciclo económico y desempleo estructural en la economía española. *Investigaciones económicas*, 29(2), 259-288. <https://bit.ly/3VVty1G>
- Domínguez, M. y López, C. (2015). *Barcelona y Madrid: Procesos urbanos y dinámicas sociales*. Síntesis.
- Domínguez, M. y Vila, G. (2013). Los centros urbanos de las grandes ciudades españolas: una perspectiva demográfica y urbanística. Los casos de Madrid y Barcelona. *Ponencia en XI Congreso Español de Sociología. Crisis y Cambio, propuestas desde la sociología*. <https://bit.ly/3WUpy2J>
- Doshi, S. (2013). The politics of the evicted: redevelopment, subjectivity, and difference in Mumbai's slum frontier. *Antipode*, 45(4), 844-865. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2012.01023.x>

- Doshi, S. (2015). Rethinking gentrification in India: Displacement, dispossession and the spectre of development. In L. Lees, H. Bang & E. López-Morales (Eds.), *Global gentrifications* (pp. 101-120). Policy Press.
- Duque, R. (2010). *Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España: el Albaicín de Granada*. [Tesis Doctoral, Universidad de Granada]. <https://bit.ly/2Wu1p6F>
- Ealham, C. (2005). *La lucha por Barcelona: clase, cultura y conflicto (1898-1937)*. Alianza.
- Ealham, C. y Ansón, B. (2007). Una geografía imaginada: ideología, espacio urbano y protesta en la creación del Barrio Chino de Barcelona. 1835-1936. *Historia social*, (59), 55-76. <https://bit.ly/3vMepoH>
- Ecologistas en Acción (2018). *La calidad del aire en el Estado español durante 2018*. <https://bit.ly/2W1mt3Z>
- Ecologistas en Acción (2020). *Efectos de la crisis de la COVID-19 en la calidad del aire urbano en España*. <https://bit.ly/3fqQjgk>
- Elpidio, I. (2016). Explotando la diversidad. La gentrificación de Lavapiés y su población LGTBI. *Contested Cities*. <https://bit.ly/3apPz4h>
- El País (7 de marzo de 2012). 370 sin papeles arrestados en cuatro días. *El País*. <https://bit.ly/3tzSy0V>
- Engels, F. (1845/2020). *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Akal
- Engels, F. (1873/2006). *Contribución al problema de la vivienda*. Fundación Federico Engels.
- Europa Press (30 de julio de 2012). La tasa de delincuencia en Lavapiés baja dos puntos en el primer mes de aplicación del operativo especial para el barrio. *Europa Press*. <https://bit.ly/3aNlkmO>

European Cities Marketing (2020). *European Cities Marketing Benchmarking Report*. ECM.

Exceltur (2021). *PIB y empleo turístico por C.C.A.A.* <https://bit.ly/3akDP3y>

Fanjul, S. (2019): *La ciudad infinita: crónicas de exploración urbana*. Reservoir Books.

Ferrer, A. (2008). Vivienda y vivienda social en el área metropolitana de Barcelona: una visión retrospectiva. En J.M. Llop, J. Ganau y C. Bellet (Eds.), *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos* (pp. 537-558). Universitat de Lleida.

Fernández, A. (1989). La reconversión industrial en España: impacto regional y transformaciones espaciales. *Ería: Revista cuatrimestral de geografía*, (17), 191-200. <https://bit.ly/3k2n580>

Fernández, A. (2003). La política de vivienda en el franquismo. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 35(138), 639-654. <https://bit.ly/3vOvGxC>

Fernández, M. (2014). *Matar al Chino: entre la revolución urbanística y el asedio urbano en el barrio del Raval de Barcelona*. Virus.

Fernández, M. y Cárdenas, M. (2021). Arqueología del futuro en el barrio El Raval de Barcelona. A propósito de tres inercias del urbanismo tecnocrático y sus efectos indeseables. *ACE: Architecture, City and Environment*, 15(45), 1-27.

Fernández Durán, R. (2006). *El Tsunami urbanizador español y mundial*. Virus.

Fioravanti, H. (2020). *Del Chino a Velluters. Urbanismo neoliberal, conflicto urbano y movimientos sociales en un barrio de Valencia* [Tesis Doctoral, Universidad de Valencia]. <https://bit.ly/3Yyeadq>

Florida, R. (2009). *Las ciudades creativas. Por qué donde vives puede ser la decisión más importante de tu vida*. Paidós.

- Florida, Richard (2010). *La clase creativa: La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI*. Paidós.
- Florida, R. (2017). *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class-and What We Can Do About It*. Basic Books.
- Foessa (1967). *Informe sociológico sobre la situación social en Madrid*. Fundación Foessa.
- Foessa (2016). *Expulsión social y recuperación económica*. Fundación Foessa.
- Foessa (2019a). *VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Fundación Foessa.
- Foessa (2019b). *Informe sobre exclusión y desarrollo social en la Comunitat Valenciana. Resultados de la Encuesta sobre Integración y Necesidades Sociales 2018*. Fundación Foessa.
- Foessa (2022). *Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España*. Fundación Foessa.
- Franquesa, J. (2007). Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (118), 123-150. <https://bit.ly/3Gtqzbe>
- Fundeú (2013). *Gentrificación, neologismo válido en español*. <https://bit.ly/39HpZE9>
- Fukuyama, F. (1992). *El fin de la historia y el último hombre*. Planeta.
- Gaja, F. (2000). La ciutat de València en el segle XX. En S. Dauskis y F. Taberner (Eds.), *Historia de la Ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia* (pp. 219-253). Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

- Gaja, F. (2006). El *boom* de València o la ciutat com a espectacle. En VV. AA (Eds.), *El llibre verd del territori valencià* (pp. 203-215). Escola Valenciana.
- Gaja, F. (2008). El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006». *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12. <https://bit.ly/3K8keUu>
- Gaja, F. (2009). *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de València*. Universidad Politécnica de Valencia.
- Gaja, F. (2013a). ¿Cui prodest? Grandes eventos / Grandes proyectos. Una apuesta perdida. En J. Cucó (Ed.), *Metamorfosis urbanas: ciudades españolas en la dinámica global* (pp. 201-228). Icaria.
- Gaja, F. (2013b). Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero. En Observatorio Metropolitano (Ed.), *Paisajes devastados después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis* (pp. 313-353). Traficantes de Sueños.
- Gaja, F. y Boira, J.V. (1994). Planeamiento y realidad urbana en la ciudad de Valencia. *Cuadernos de geografía*, (55), 63-89. <https://bit.ly/3GMnWm5>
- Gallo, M. T., Garrido, R. y Vivar, M. (2010). Cambios territoriales en la Comunidad de Madrid: policentrismo y dispersión. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 36(107), 49-65. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612010000100001>
- Gallo, M. T. y Garrido, R. (2011). Una aproximación a la estructura urbana policéntrica en la Comunidad de Madrid. *Architecture, City and Environment*, 6(18), 69-100. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.v6i18.2545>
- García, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 71-91. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>

- García, E. y Janoschka, M. (2016). Derecho a la vivienda y crisis económica: la vivienda como problema en la actual crisis económica. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 48(188), 213-228. <https://bit.ly/3Gk4mfq>
- García, E. y Sequera, J. (2013). Gentrificación en centros urbanos: Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (3), 49-66. <https://bit.ly/3k2njfm>
- García Canclini, N. (1997). *Imagarios urbanos*. Editorial Universitaria de Buenos Aires.
- García Herrera, L. M. (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 6(332). <https://doi.org/10.1344/b3w.6.2001.24778>
- Garrido, L.J. y Chuliá, E. (2005). *Ocupación, formación y el futuro de la jubilación en España*. Consejo Económico y Social de España.
- Garrido, L. J. (2008). La inmigración en España. En M. Requena y J. J. González (Coords.), *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 135-172). Alianza.
- Garrido, L.J. (2010). El impacto de la crisis sobre la desigualdad en el trabajo. *Papeles de Economía Española*, (124), 46-68.
- Garrido, L. J. (2012). Estudios y trabajo de los españoles en la crisis de empleo. *Estudios de economía aplicada*, 30(1), 29-58. <https://bit.ly/3GuOeYy>
- Globalization and World Cities [GaWC] (2020). *The World According to GaWC 2020*. <https://bit.ly/3qMM3bp>
- Gea, M. I. (2002). *Cercas, puertas y portillos de Madrid*. La Librería.
- Generalitat Valencia (2018). *Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana*. <https://bit.ly/2Wr4vak>

- Ghertner, D. A. (2014). India's urban revolution: geographies of displacement beyond gentrification. *Environment and Planning A*, 46(7), 1554-1571. DOI: 10.1068/a46288
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Giddens, A. y Sutton, P. (2013). *Sociología*. Alianza.
- Gil, J. (2020). *El fenómeno Airbnb en Valencia*. Las Naves.
- Gil, J. y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: el caso de Airbnb en Madrid. *Empiria: Revista de metodología de ciencias sociales*, (41), 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Goldthorpe, J. (1992). *The constant flux: a study of class mobility in industrial societies*. Clarendon Press.
- Gomà, R. (1997). Degradació, crisi urbana i regeneració a Ciutat Vella de Barcelona: una anàlisi politicoespacial. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, (30), 65-92. <https://bit.ly/3QnPdyY>
- Gomà, R. y Rosetti, N. (1998). Ciutat Vella: degradació, crisi i regeneración. *Barcelona i Societat*, (9), 108-139. <https://bit.ly/3vUtXXv>
- Gómez, J.M. y Hernández Aja, A. (2020). Evolución de las fracturas socioespaciales en las grandes ciudades españolas desde 1991. En C. Llop, M. Cervera y F. Peremiquel (Eds.), *IV Congreso ISUF-H: Metrópolis en recomposición: perspectivas proyectuales en el Siglo XXI: Forma urbis y territorios metropolitanos* (pp. 1-26). Universitat Politècnica de Catalunya.
- Gómez Asensio, C. (2015). Real Decreto-Ley 1/2015 y mecanismo de segunda oportunidad: una paradójica reforma. *Diario La Ley*, (8514). <https://bit.ly/3WY0nfi>
- González, I. (2021). *Neoliberalismo y castigo*. Bellaterra.

- González, I. y Sorando, D. (2020). Ordenar la ciudad empresarial: la gestión punitiva de la pobreza y la disidencia. En J. Urabayen y J. León (Eds.), *Espacio público y violencia* (pp. 107-132). Universidad Pontificia Bolivariana.
- González, J. J. (2008). Estado de bienestar y desigualdad. En M. Requena y J.J. González (Coords.), *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 173-204). Alianza.
- González, J. J. y Garrido, L. (2008). Mercado de trabajo, ocupación y clases sociales. En M. Requena y J. González (Coords.). *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 59-88). Alianza.
- González, J.J. y Requena, M. (2008). Tres décadas de cambio: una introducción. En M. Requena y J. González (Coords.). *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 11-28). Alianza.
- González, S. (2007). Trepano por la jerarquía urbana nuevas formas de gobernanza neoliberal en Europa. *UOC Papers: revista sobre la sociedad del conocimiento*, (5), 5-12. <https://bit.ly/3ZjaZrc>
- González, M. J. y Jurado, T. (2009). ¿Cuándo se implican los hombres en las tareas domésticas?: un análisis de la Encuesta de Empleo del Tiempo. *Panorama Social*, 65-81. <https://bit.ly/3GsJmDj>
- González-Leonardo, M. y López-Gay, A. (2021). Del éxodo rural al éxodo interurbano de titulados universitarios: la segunda oleada de despoblación. *Ager*, (31), 7-42. 10.4422/ager.2021.01
- Gould, K. A., & Lewis, T. L. (2012). The environmental injustice of green gentrification: the case of Brooklyn's Prospect Park. In J. DeSena & T. Shortell (Eds.), *The World in Brooklyn: Gentrification, Immigration, and Ethnic Politics in a Global City* (pp. 113-146). Lexington Books.

- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Grau, R. (1973). La manufactura algodonera y la ciudad. *CAU: Construcción arquitectura y urbanismo*, 76-79. <https://bit.ly/3GnZfLv>
- Hackworth, J. (2007). *The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Cornell University Press.
- Hall, T., & Hubbard, P. (1998). *The entrepreneurial city : geographies of politics, regime, and representation*. Wiley-Academy
- Hamnett, C. (1984). Gentrification and urban location theory: a review and assessment. *Geography and the urban environment: Progress in research and application*, 283-319. <https://bit.ly/3ZoHSmc>
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Hamnett, C. (1994). Social Polarisation in Global Cities: Theory and Evidence. *Urban Studies*, 31(3), 401-424. <https://doi.org/10.1080/00420989420080401>
- Harloe, M. & Fainstein, S. S. (1992). Conclusion. The divided cities. In S.S. Fainstein, I. Gordon & M. Harloe (Eds.), *Divided cities: New York and London in the Contemporary World* (pp. 236-268). Blackwell.
- Harvard University Graduate School of Design (1990). *The urban spaces of Barcelona, 1981-1987*. Harvard University.
- Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Arnold.
- Harvey, D. (1982). *The limits to Capital*. Blackwell.

- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital*. Blackwell.
- Harvey, D. (1989a). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Harvey, D. (1989b). *The Condition of Postmodernity: An Enquiry in the Origins of Cultural Change*. Blackwell.
- Harvey, D. (2006). Neoliberalism as creative destruction. *Geografiska Annaler*, 88(2), 145-158. <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2006.00211.x>
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal.
- Harvey, D. (2008). La libertad de la ciudad. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*, (7), 15-29.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Traficantes de Sueños.
- Hall, R., Ogden, P. E. y Hill, C. (1997). The pattern and structure of one-person households in England and Wales and France. *International Journal of Population Geography*, 3(2), 161-181. DOI: 10.1002/(SICI)1099-1220(199706)3:2<161::AID-IJPG64>3.0.CO;2-2
- Hasserman, H. & Haila, A. (2005). Introduction. The European City: A Conceptual Framework and Normative Project. In Y. Kazepov (Ed.), *Cities of Europe: Changing Contexts, Local Arrangements, and the Challenge to Local Cohesion*. Routledge.
- Hayes, M. (2018). *Gringolandia: Lifestyle Migration under Late Capitalism*. University of Minnesota Press.

- Hayes, M. (2020). The coloniality of UNESCO's heritage urban landscapes: Heritage process and transnational gentrification in Cuenca, Ecuador. *Urban Studies*, 57(15), 3060–3077. <https://doi.org/10.1177/0042098019888441>
- Heidkamp, C. P. & Lucas, S. (2006). Finding the Gentrification Frontier Using Census Data: The Case of Portland. *Urban Geography*, 27(2), 101-125. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.27.2.101>
- Hernández, A. (2015). En transformación...: Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona [Tesis Doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona]. <https://bit.ly/3yDZLdI>
- Hernández, E. (2015). *El fin de la clase media*. Clave Intelectual.
- Hernández, G. M. y Torres, F. (2013). El impacto de la Valencia glocalizada en el centro histórico popular. En J. Cucó (Dir.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global* (pp. 19-40). Anthropos.
- Hernández, M.S. y Bustos, D. (2016). *La distribución funcional y personal de la renta en la ciudad de Madrid*. <https://bit.ly/36mQbVU>
- Hernández Aja, A., Rodríguez, R., Rodríguez, I., Gómez, J.M., González, I., Córdoba, R., Alguacil, J., Camacho, J., Carmona, F., y Jaramillo, S. (2018). *Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas. 1991 / 2001 / 2011*. Instituto Juan de Herrera.
- Hervás, M. (27 de julio de 2012). Lavapiés, el nuevo barrio rosa. *El País*. <https://bit.ly/3s2uYcn>
- Hidalgo, R. y Janoschka, Michael (2014). *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Holton, M. & Mouat, C. M. (2021). The rise (and rise) of vertical studentification: Exploring the drivers of studentification in Australia. *Urban Studies*, 58(9), 1866-1884. <https://doi.org/10.1177/0042098020925246>

- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Federal Housing Administration.
- Hubbard, P. (2018). Retail gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 294-309). Edward Elgar Publishing.
- Jackson, B. (1984). *Social worlds in transition: neighbourhood change in Grandview-Woodland* [Thesis Doctoral, British Columbia University].
- Jackson, P. (1985). Neighbourhood change in New York: the loft conversion process. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 76(3), 202-215. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1467-9663.1985.tb01621.x>
- Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona. Territori, estratègies, planejament*, (60), 24-33. <https://bit.ly/3Go0wCh>
- Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En J.J. Michelini (Coord.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Catarata.
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Jerez, L.M; Martín, V.O. y Pérez, R. (2012). Aproximación a una geografía de la corrupción urbanística en España. *Ería: Revista cuatrimestral de geografía*, (87), 5-18. <https://bit.ly/3GuRDXH>
- Jiménez, C. (2000). Actuaciones en Ciutat Vella, Valencia. *Informes de la Construcción*, 52 (469-470), 53-59. <https://bit.ly/3ZoV3Ug>
- Jover, J. & Díaz-Parra, I. (2019). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>

- Judd, R. (2003). El turismo urbano y la geografía de la ciudad. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 29(87), 51-62. <https://bit.ly/3VVnjLp>
- Juliá, S. (1984). *Madrid, 1931-1934. De la fiesta popular a la lucha de clases*. Siglo XXI.
- Jurado, T. (2008). Las nuevas familias españolas. En M. Requena y J.J. González (Coords.), *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 59-88). Alianza.
- Justo, A. (2011). Transformaciones en el barrio de Malasaña. Hacia la gentrificación. *Viento Sur*, (116), 73-79. <https://bit.ly/3CydFrc>
- Instituto Nacional de Estadística [INE] (1991). *Presentación Censo 1991*. <https://bit.ly/3LqVx5R>
- Kerbo, H. (2003). *Estratificación social y desigualdad. El conflicto de clases en perspectiva histórica. comparada y global*. McGraw-Hill.
- Kern, L. (2007). Reshaping the boundaries of public and private life: Gender, condominium development, and the neoliberalization of urban living. *Urban Geography*, 28(7), 657–681. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.7.657>
- Labarta, M. (2010). Análisis crítico de las prácticas discursivas en torno al plan de reforma de la muralla árabe en el centro histórico de Valencia. *Arxius*, (23), 205-212. <https://bit.ly/41KVTeZ>
- Leal, J. (1979). Vivienda y sociedad. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (8), 89-102. <https://bit.ly/3IvM6Cz>
- Leal, J. (1994). Cambio social y desigualdad espacial en el área metropolitana de Madrid (1986-1991). *Economía y sociedad*, (10), 61-81. <https://bit.ly/3IA2rGv>

- Leal, J. (2007). Cambios en la morfología social de las grandes ciudades: apuntes para una investigación. *ACE: architecture, city and environment*, (3), 150-158.
<https://doi.org/10.5821/ace.v1i3.2367>
- Leal, J. y Domínguez, M. (2008). Transformaciones económicas y segregación social en Madrid. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, 40(158), 703-726.
<https://bit.ly/3XeNGwL>
- Leal, J. y Sorando, D. (2013). Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (15), 205-236.
<https://bit.ly/3GQF4ao>
- Leal, J., & Sorando, D. (2016). Economic crisis, social change and segregation processes in Madrid. Socio-Economic Segregation in European Capital Cities. In T. Tammaru, S. Marciczak & M. Ham (Eds.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities* (pp. 214-237). Routledge.
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Lees, L., Bang, H. & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Polity Press.
- Lebrusán, I. (2019). *La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad. La vivienda en la vejez*. CSIC.
- Lebrusán, I. (2020). Las dificultades para habitar en la vejez. *Documentación Social*, (6).
<https://bit.ly/3WWdGNT>
- Lefebvre, H. (1968/2018). *El derecho a la Ciudad*. Capitán Swing.
- Lefebvre, H. (1974/2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Le Galés, P. (2007). *Las Ciudades Europeas. Conflictos Sociales y Gobernanza*. Comunidad de Madrid.

- Lemansky, C. (2014). Hybrid gentrification in South Africa: Theorising across southern and northern cities. *Urban Studies*, 51(14) 2943–2960. DOI: 10.1177/0042098013515030
- Lemert, C. (1990). The Uses of French Structuralisms in Sociology. En G. Ritzer (Ed.), *Frontiers of Social Theory: The New Syntheses*. (pp. 230-254). Columbia University Press.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and post-industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1980.tb01310.x>
- Ley, D. (1981). Inner city revitalization in Canada: Vancouver case study. *Canadian Geographer*, (25), 128-148. <https://doi.org/10.1111/cag.1981.25.2.124>
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford University Press.
- Limón, P. (2015). *Un barrio para gobernarlos a todos: gentrificación, producción de globalidad y barrionalismo en Hortaleza (Madrid) y Poblenou (Barcelona) (1992-2014)*. [Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://bit.ly/3oE7f4B>
- Llorente, R. (2020). *Impacto del COVID-19 en el mercado de trabajo: un análisis de los colectivos vulnerables*. Instituto Universitario de Análisis Económico y Social.
- López Doblas, J. L. (2005). *Personas mayores viviendo solas. La autonomía como valor en alza*. IMSERSO.
- López, López Gay, A. (2016). El advenimiento de las regiones metropolitanas maduras en España: retos demográficos y socioeconómicos en un nuevo contexto urbano. *Panorama Social*, (23), 179-196.

- López-Gay, A. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, (60), 80-93. <https://bit.ly/3CyeCQi>
- López-Gay, A. y Andújar-Llosa, A. (2020). Gentrificación y cambios sociodemográficos en los barrios de Barcelona y Madrid: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. En J.D. Sempere, C. Cortés, E. Cutillas y J.R. Valero (Eds.), *Población y territorio. España tras la crisis de 2008* (pp. 313-332). Comares.
- López-Gay, A., Sales-Favà, J., Solana-Solana, M., Fernández, A. y Peralta, A. (2021). El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación. *Estudios Geográficos*, 82(291), <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202195.095>
- López-Gay, A., Ortiz-Guitart, A., y Solana-Solana, M. (2022). Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento en un barrio en proceso de gentrificación. El caso de Sant Antoni (Barcelona). *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 48(143) <https://dx.doi.org/10.7764/eure.48.143.06>
- López Sánchez, P. (1986). *El Centro histórico: un lugar para el conflicto: estrategias del capital para la expulsión del proletario del centro de Barcelona: el caso de Santa Caterina y el Portal Nou*. Universidad de Barcelona.
- López Sánchez, P. (1989). Una escena urbana en Barcelona. La población del Portal Nou, entre la expulsión y la permanencia. *Historia Urbana del Pla de Barcelona*, 219-232.
- López, I. y Rodríguez, E. (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo tardío (1959-2010)*. Traficantes de Sueños.
- Losa, D. (23 de abril de 2014). Madrid, ciudad neoliberal. *Público*. <https://bit.ly/3g2s1TM>
- Madden, D. J. y Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Capitán Swing.

- Makagon, D. (2010). Bring on the shock troops: Artists and gentrification in the popular press. *Communication and Critical/Cultural Studies*, 7(1), 26-52. <https://doi.org/10.1080/14791420903527772>
- Malet, D. (2013). Procesos de revalorización patrimonial en el barrio de Alfama: el papel de los estudiantes Erasmus en la tematización de la ciudad. *Etnográfica. Revista do Centro em Rede de Investigação em Antropologia*, 17(1), 31-50. <https://doi.org/10.4000/etnografica.2532>
- Maloutas, T. & Fujita, K. (2012). *Residential segregation in comparative perspective: Making sense of contextual diversity*. Ashgate Publishing.
- Maragall, P. (1990). Las ciudades en el desarrollo económico. *Curso de verano Universidad Menéndez Pelayo*. <https://bit.ly/3QmWPkR>
- Marcuse, P. (1985a). To control gentrification: anti-displacement zoning and planning for stable residential districts. *Review of Law and Social Change*, (13), 931-945. <https://bit.ly/3Cyf01c>
- Marcuse, P. (1985b). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195-240. <https://bit.ly/3ZkvJPI>
- Marcuse, P. & Van Kempen, R. (2000). Conclusion: A Changed Spatial Order. In P. Marcuse & R. Van Kempen (Eds.), *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* (pp. 249–275). Blackwell.
- Marín, J. M. (2006). La fase dura de la reconversión industrial (1983-1986). *Historia del presente*, (8), 61-101. <https://bit.ly/3k0rGro>
- Marshall, T. (1996). Barcelona fast forward? City entrepreneurialism in the 1980s and 1990s. *European Planning Studies*, 4(2), 147-165. <https://doi.org/10.1080/09654319608720337>

- Martí-Costa, M., Iglesias, M., Subirats, J. y Tomás, M. (2011). Barcelona. En M. Iglesias y M. Martí-Costa (Coords.). *Políticas Urbanas en España: grandes ciudades, actores y gobiernos locales* (pp. 45-74). Icària,
- Martínez, L. y Ramírez, E. (1998). *La rehabilitación integral en Madrid. Ejemplos: Áreas de Rehabilitación Preferente de Lavapiés y Cañoroto*. <https://bit.ly/2YXHvRS>
- Martínez, R. (2018). *Innovación social y gobernanza multinivel. Cambio en las relaciones de poder y gestión del conflicto*. [Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona]. <https://bit.ly/3GRtg7C>
- Martínez i Rigol, S. (2000). *El retorn al centre de la ciutat. La reestructuració del Raval entre la renovació i la gentrificació* [Tesis Doctoral, Universitat de Barcelona] <https://bit.ly/2OnhXM8>
- Marx, K. y Engels, F. (1864/2014). *La ideología alemana*. Akal.
- Marx, K. (1867/2000). *El Capital. Crítica de la economía política*. Akal.
- Martí-Costa, M. y Pradel, M. (2012). The knowledge city against urban creativity? Artists' workshops and urban regeneration in Barcelona. *European Urban and Regional Studies*, 19(1), 92–108. <https://doi.org/10.1177/0969776411422481>
- Mateu, J. (1977). Auge demográfico reciente. *Cuadernos de geografía*, (20), 75-85. <https://bit.ly/3IEdG0N>
- Maza, G., McDonogh, G. y Pujadas, J. (2002). Barcelona, ciutat oberta: Transformacions urbanes, participació ciutadana i cultures de control al barri del Raval. *Revista d'Etnologia de Catalunya*, (21), 114-131. <https://bit.ly/3VX0qXR>
- Mazorra, A. (2022). Desigualdad social y segregación residencial en áreas urbanas en globalización. Un estudio comparado de los casos de Madrid, Barcelona y Valencia. *Tendencias Sociales. Revista De Sociología*, (9), 5–30. <https://doi.org/10.5944/ts.2022.36438>

- Mazorra, A. (2023). Tendencias de gentrificación y turistificación en el centro histórico de Madrid. El caso de Lavapiés. *Historia y Memoria*, (26), 199-231. <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>
- McDonogh, G.W. (1987). The geography of evil: Barcelona's Barrio Chino. *Anthropological Quarterly*, (60), 174-184. <https://bit.ly/3vORUQk>
- McKenzie, R.D. (1974). El ámbito de la ecología humana. En G. A. Theodorson. *Estudios de ecología humana* (pp. 57-68). Labor.
- Méndez, R. (2014). Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid. En R. Hidalgo y M. Janoschka (Eds.), *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 217- 232). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Méndez, R. (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 9-31. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200002>
- Méndez, R. (2021). Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 67(3), 441-463. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>
- Méndez, R., Sánchez, S., Abad, L. y García, I. (2009). Sistema urbano y sociedad del conocimiento: hacia una tipología de las ciudades españolas. *Investigaciones Regionales*, (16), 117-142. <https://bit.ly/3CvycwI>
- Michellini J.J, Domínguez, M. y Uceda, P. (2021). Segregación socioespacial en Madrid: neoliberalismo, crisis y resistencias. En O. Nel-lo (Ed.), *Efecto barrio: segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas* (pp. 227-252). Tirant Humanidades.

- Milano, C. (2018). Overtourism, malestar social y turismofobia. Un debate controvertido. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(3), 551-564. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.041>
- Milanovic, B. (2006). *La era de las desigualdades*. Sistema.
- Miles, M. (2004). Drawn and quartered: El Raval and the Haussmannization of Barcelona. In D. Bell & M. Jayne (Eds.), *City of Quarters: Urban Villages in the Contemporary City* (pp. 37–55). Routledge
- Mills, R. H. (1967). El Milagro Español: Desarrollo y Transformaciones de la Economía Española en el Período 1959–1965. *Revista de economía política*, 46, 261-279. <https://bit.ly/3XhXpCu>
- Ministerio de Fomento (1997). *Informe Nacional de España Habitat II*. <https://bit.ly/3kIYrVz>
- Miquel, M. (2016). La manzana perdida de Russafa: estrategias de autogestión frente a procesos de gentrificación. *Kultur*, 3(5), pp. 155-176. <https://doi.org/10.6035/Kultur.2016.3.5.7>
- Módenes, J.A. (2007). Movilidad espacial: uso temporal del territorio y poblaciones vinculadas. *Papers de demografia*, (311), 1-28. <https://bit.ly/3ZpZSNo>
- Módenes, J. A. y López-Colas, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (148), 103-134. <http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>
- Mollenkopf, J. y Castells, M. (1991). *Dual City: Restructuring New York*. The Russell Sage Foundation.
- Mompó, E. (2021). Ya no tenemos fuerzas. La gentrificación de los movimientos antigentrificación: una reflexión etnográfica. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 25(2). <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32581>

- Montesinos, J. (2006). Ciudad, patrimonio y ciudadanía. *Ingeniería y territorio*, (75), 96-103.
<https://bit.ly/3ZjL02W>
- Montoro, C. y Pons, J. J. (2021). El envejecimiento demográfico de las áreas urbanas españolas (2002–2017). *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, (90).
<https://doi.org/10.21138/bage.3057>
- Moos, M., Revington, N., Wilkin, T. y Andrey, J. (2019). The knowledge economy city: Gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities. *Urban Studies*, 56(6), 1075-1092.
<https://doi.org/10.1177/0042098017745235>
- Moran, P. (1950). Notes on Continuous Stochastic Phenomena. *Biometrika*, 37(1/2), 17–23.
<https://bit.ly/3CyQnBn>
- Morell, M. (2014). El trabajo de la gentrificación. Un bosquejo en torno a la formación de un sujeto histórico urbano. *Contested Cities*. <https://bit.ly/3CyQzk5>
- Moreno, L. (2013). Crisis y reformas del bienestar en Europa. *Presupuesto y Gasto Público*, (71), 29-41. <https://bit.ly/3GcQ7sR>
- Moreno, L. y Marí-Klose, P. (2016). Bienestar mediterráneo. Trayectorias y retos de un régimen en transición. En Del Pino, E. y Rubio, M.J. (Dir.), *Los estados de bienestar en la encrucijada. Políticas sociales en perspectiva comparada* (pp. 139-160). Tecnos.
- Morrow-Jones, H. A. & Wenning, M. (2005). The Housing Ladder, the Housing Life-cycle and the Housing Life-course: Upward and Downward Movement among Repeat Home-buyers in a US Metropolitan Housing Market. *Urban Studies*, 42(10), 1739-1754. <https://doi.org/10.1080/00420980500231647>
- Mukhija, V. (2002). An analytical framework for urban upgrading: property rights, property values and physical attributes. *Habitat International*, 26(4), pp. 553-570.
[https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(02\)00019-X](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00019-X)

- Mülberger, A. (1872). Die Wohnungsfrage.
- Muns, J. (1984). España y el Fondo Monetario Internacional. *Información Comercial Española*, (612-613), 57-66. <https://bit.ly/3IxFL9O>
- Muñoz, R. (2016). *Medio siglo de crisis y reformas en España. Desde el Plan de Estabilización en 1959. Análisis de instrumentos y medidas para un nuevo milagro económico español* [Tesis Doctoral, Universidad de Córdoba]. <https://bit.ly/3lDoggW>
- Naredo, J. M. (2019). Diagnóstico del panorama inmobiliario actual. ¿Rebrota una burbuja inmobiliaria comparable a la anterior?. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, (145), 129-140. <https://bit.ly/3XjNoF9>
- Nel·lo, O. (1994). L'impacte social de la reestructuració industrial a la regió metropolitana de Barcelona. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, (18), 65-81. <https://bit.ly/3im6uLZ>
- Nel·lo, O. (2001). *Ciutat de ciutats: Reflexions sobre el procés d'urbanització a Catalunya*. Empúries.
- Nel·lo, O. (2004). ¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? las grandes ciudades españolas en el umbral del S. XXI. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 36(141-142), 523-542. <https://bit.ly/3XfHdSh>
- Nel·lo, O. (2021). Ante la segregación y sus funestas consecuencias: procesos, movimientos y políticas en Barcelona. En Nel·lo, O. (ed.), *Efecto barrio: segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas* (pp. 285-310). Tirant Humanidades.
- Nevarés, M. E. (2021). La gran recesión de 2008: Crisis social y política en España. *Abaco: Revista de cultura y ciencias sociales*, (108), 173-180. <https://bit.ly/3Xhu9vL>

- Nichols, T. (2003). Urban amenities: Lakes, opera, and juice bars: do they drive development? In T. Nichols (Ed.), *The city as an entertainment machine* (pp.103-140). Emerald Group Publishing Limited.
- Nofre, J., y Sequera, J. (2019). Dinámicas urbanas y turistificación en el barrio de Alfama (Lisboa): Una aproximación a los condicionantes históricos y políticos en el proceso de Airbnbización. *Estudios geográficos*, 80(287), 1-15. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201935.015>
- Obiol, E. M. y Pitarch, M. D. (2011). El litoral turístico valenciano. Intereses y controversias en un territorio tensionado por el residencialismo. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (56), 177-200. <https://bit.ly/3Gr8XN5>
- Observatori DESC (2020). L' evolució dels desnonaments 2008 – 2019: de l'emergència a la consolidació de una crisi habitacional. <https://bit.ly/3AnBnoX>
- Observatorio de Vivienda y Suelo (2019). *Boletín especial. Alquiler residencial, 2019*. Ministerio de Fomento.
- Observatorio Metropolitano (2007). *Madrid ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Traficantes de Sueños.
- Observatorio Metropolitano (2013). *La apuesta municipalista*. Traficantes de Sueños.
- Ojeda, A. B. & Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography?. *Geoforum*, (115), 143-145. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.06.021>
- Olcina, J. (2011). Megaciudades: espacios de relación, contradicción, conflicto y riesgo. *Investigaciones Geográficas*, (54), 171-201 <https://doi.org/10.14198/INGEO2011.54.06>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos [OCDE]. (2007). *OECD Territorial Reviews. Madrid, Spain*. OCDE.

- Ortega, E. (1992). *La inversión extranjera directa en España (1986-1990)*. Banco de España.
- Ortí, A. (1995). El mercado hipotecario en el marco de la política sobre vivienda. *Derecho privado y Constitución*, (6), 85-134. <https://bit.ly/3CypZYA>
- Ortí, A. (2000). La apertura y el enfoque cualitativo o estructural: la entrevista abierta semidirectiva y la discusión de grupo. En M. García, J. Ibáñez y F. Alvira (Eds.), *El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación* (pp. 104-128). Alianza.
- Ortiz, A., López-Gay, A., Sales-Favá, J. y Solana-Solana, M. (2021). La gentrificación desde una mirada de género: un ejemplo en Barcelona. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(210), 945 - 962. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.210.03>
- Ortiz, M. (2002). *El centro histórico de Valencia: un modelo de intervención patrimonial* <https://bit.ly/3gK8Mz0>
- Osorio, C. (2014). *Lavapiés y el Rastro*. Tempore.
- Otero, L. E. (1987). Crisis industrial y segregación del territorio en Madrid: 1980-1986. *Economistas*, (27), 14-19. <https://bit.ly/3WTQRu4>
- ONU (1991). *El derecho a una vivienda adecuada*. <https://bit.ly/34O9xBF>
- ONU (2020). *Visita a España. Informe del Relator Especial sobre la extrema pobreza y los derechos humanos*. <https://bit.ly/3dLOmXc>
- Organización Internacional del Trabajo [OIT] (1997). *El empleo en el mundo 1996 – 1997: las políticas nacionales en la era de la mundialización*. OIT.
- Otero, R., García, J., Domínguez, J., y Pérez, A. (2019). Inmigración y dinámicas territoriales en España: crisis y recuperación (2008-2017). *Anuario CIDOB de la Inmigración* 2019, 190-217. DOI: doi.org/10.24241/AnuarioCIDOBInmi.2019.190

- Pareja-Eastaway, M. y Sánchez, M.T. (2015). El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver?. *Cuadernos económicos de ICE*, (90), 149-174. <https://bit.ly/3XhuZJ6>
- Pareja-Eastaway, M., y Turmo, J. (2013). La necesaria transformación del modelo productivo en España: el papel del territorio. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 59(3), 455-479. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.59>
- Parlamento Europeo (2005). *Informe sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y sus repercusiones para los ciudadanos europeos (Peticiónes 609/2003, 732/2003, 985/2002, 1112/2002, 107/2004 y otras)*. <https://bit.ly/35HTK9a>
- Parlamento Europeo (2007). *Documento de trabajo sobre la misión de investigación en Madrid, la Comunidad Valenciana y Andalucía*. <https://bit.ly/3pFcXQR>
- Parlamento Europeo (2009). *Informe sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas*. <https://bit.ly/2UIshxM>.
- Pecourt, J. (1992). *Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.
- Peck, J. (2001). *Workfare States*. The Guilford Press.
- Peck, J. (2005). Struggling with the Creative Class. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4), 740-770. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2005.00620.x>
- Pérez, F., Serrano, L. y Uriel, E. (2019). *Diferencias educativas regionales, 2000-2016 Condicionantes y resultados*. Fundación BBVA.

- Pérez, N. y Pérez, M. (2020). Mujeres, movilidad, salud y sostenibilidad. Un nuevo paradigma en la movilidad cotidiana. *Barcelona Societat: Revista de investigació y anàlisi social*, (27). <https://bit.ly/3GPf92M>
- Pérez-Díaz, V. y Rodríguez, J.C. (2020). *Las desigualdades económicas en España: realidades y percepciones*. FUNCAS.
- Pérez Quintana, V. (2010). *Lavapiés: intervención y rehabilitación 1998-2008*. FRAVM.
- Piketty, T. (2015). *El Capital en el siglo XXI*. Fondo de Cultura Económica.
- Piketty, T. (2019). *Capital e ideología*. Deusto.
- Plaza, A. y Sánchez, R. (6 de marzo de 2021). Una de cada tres viviendas registradas en España desde 2015 es de grandes propietarios. *elDiario.es*. <https://bit.ly/3v2bFSG>
- Pons, A. y Serna, J. (1992). *La ciudad extensa: la burguesía comercial-financiera en la Valencia de mediados del XIX*. Centre d' Estudis d' Història Local.
- Porcel, S. (2016). *Dinámicas de estructuración socioresidencial en la Barcelona metropolitana posindustrial. ¿Hacia una ciudad dual o cuarteada?* [Tesis Doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona] <https://bit.ly/3c6Jl6W>
- Porcel, S. y Antón, F. (2020). Ciudad postindustrial y dinámicas socio-residenciales en España: un análisis comparativo de cinco metrópolis. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 24(649). <https://doi.org/10.1344/sn2020.24.29092>
- Porfido, E., Perez, C. C., y Poesa, M. (2019). Cuando el planeamiento atrae el turismo. El caso del barrio del Raval. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, (62), 78-91. <https://bit.ly/3CWmDyT>

- Pratt, A. (2018). Gentrification, artists and the cultural economy. In Handbook of gentrification studies. In Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 346-362). Edward Elgar Publishing.
- Procivesa (2002). *Ciutat Vella. Ciutat construïda*. El Cep i la Nansa ediciones.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo [PNUD] (2003). *Informe sobre Desarrollo Humano 2003. Los Objetivos de Desarrollo del Milenio: un pacto entre las naciones para eliminar la pobreza*. <https://bit.ly/3SSvBUm>
- Prytherch, D. L. & Boira, J.V. (2009). City Profile: Valencia. *Cities*, 26(2), 103-115. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.11.004>
- Pumares, P. (2020). Territorio y población: permanencias y cambios recientes en las dinámicas poblacionales. En J.D. Sempere, C. Cortés, E. Cutillas y J.R. Valero (Eds.), *Población y territorio. España tras la crisis de 2008* (pp. 13-28). Comares.
- Rausell, P. (2010). Valencia desde la huerta al ocio. En J. Sorribes (ed.), *Valencia, 1957-2007. De la riada a la Copa del América* (pp. 79-100). Universitat de València.
- Requena, M. (2008). Bases demográficas de la sociedad española». En M. Requena, M. y J. J. González (Coords.), *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 29-57). Alianza.
- Requena, M. y Bernardi, F. (2008). El sistema educativo. En M. Requena y J.J. González (Coords.), *Tres décadas de cambio social en España* (pp. 241-264). Alianza.
- Rérat, P., Söderström, O., & Piguet, E. (2010). New forms of gentrification: issues and debates. *Population, space and place*, 16(5), 335-343. <https://doi.org/10.1002/psp.585>
- Rifkin, J. (1995). *The end of work: the decline of the global labor force and the dawn of the post-market era*. Putnam Publishing Group.

- Rincón, R. y Mateo, J.J. (12 de diciembre de 2019). El Supremo confirma la nulidad de la venta de 3.000 pisos de la Comunidad de Madrid a un fondo buitre. *El País*. <https://bit.ly/3d1lfPc>
- Ritzer, G. (1997). *Postmodern social theory*. McGraw-Hill.
- Rius, J. (2008). Los barrios artísticos como base local de la cultura global. El caso del Raval de Barcelona. *RIS: Revista internacional de sociología*, 66(51), 179-205. <https://bit.ly/3VMgjQV>
- Rius, J. y Sánchez-Belando, M.V. (2015). Modelo Barcelona y política cultural: usos y abusos de la cultura por parte de un modelo emprendedor de desarrollo local. *EURE: revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, (122), 103-123. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000100005>
- Rodríguez, R.M. (2008). Las condiciones de trabajo de las mujeres inmigrantes en España. En J.F. Tezanos y V. Díaz (Coords.), *Condiciones laborales de los trabajadores inmigrantes en España* (pp.101-132). Sistema.
- Rodríguez, A., Moulaert, F. y Swyngendouw, E. (2001). Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa. *Ciudad y Territorio*, 33(129), 409-424. <https://bit.ly/3Xcilvn>
- Romero, J., Brandis, D. y Melo, C. (2015). El giro neoliberal de las políticas para la ciudad en España. Balance a partir de los ejemplos de Madrid y Valencia. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (69), 369-386. <https://doi.org/10.21138/bage.1901>
- Ros, M. (2020). Doce años con 41 desahucios cada día. La Plataforma de Afectados por las Hipotecas (PAH) inicia una campaña para presionar al Gobierno y acabar con los lanzamientos. *Levante - El Mercantil Valenciano*. <https://bit.ly/31OpGqn>

- Ruiz, M. A. y Santamarina, B. (2013). La Valencia bipolar y trepidante. Discursos y representaciones sobre la transformación urbana. En J. Cucó (Ed.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global* (pp. 95-116). Anthropos.
- Ruiz, S. (2014). Videovigilancia en el centro de Madrid ¿Hacia el panóptico electrónico?. *Teknokultura*, 11(2), 301-327. <https://bit.ly/3W0eyQ6>
- Sagarra, F. (1999). El Raval: un creixement a estrabades. En C. Zulián (Ed.), *Escenas del Raval* (pp. 66-95). Ayuntamiento de Barcelona.
- Sage, J., Smith, D. y Hubbard, P. (2012): The rapidity of studentification and population change: there goes the (student) hood. *Population, Space and Place*, 18(5), 597-613. <https://doi.org/10.1002/psp.690>
- Salom, J. y Pitarch-Garrido, M.D. (2017). Análisis del impacto en el turismo de la estrategia de desarrollo urbano basada en megaproyectos. El caso de la ciudad de Valencia. *Cuadernos de Turismo*, (40), 573-598. <https://doi.org/10.6018/turismo.40.310111>
- Sánchez, D. (2013). La avenida del Oeste de Valencia. Historia de un proyecto inacabado. *ArsLonga*, (22), 229-244. <https://bit.ly/3CvbpRu>
- Sánchez, G. (14 de febrero 2018). Más de la mitad de los narcopisos son de bancos, fondos e instituciones. *elPeriódico*. <https://bit.ly/3ecEAgI>
- Sánchez Rivero, M. (2008). Análisis espacial de datos y turismo: nuevas técnicas para el análisis turístico. Una aplicación al caso extremeño. *Revista De Estudios Empresariales. Segunda Época*, (2). <https://bit.ly/3QFfLeV>
- Santamarina, B., y Moncusí, A. (2013). El ensueño de Valencia y sus imágenes. En J. Cucó (Ed.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global* (pp. 95-116). Anthropos.

- Santamarina, B. (2014). La Ciudad suplantada. Percepciones sobre los nuevos imaginarios (turísticos) de la ciudad de Valencia. *PASOS Revista de turismo y patrimonio cultural*, 12(4), 707-718. <https://doi.org/10.25145/10.25145/j.pasos.2014.12.052>
- San Martín, J. (2019). Análisis del discurso, ideología y neologismos: ‘turismofobia’, ‘turistización’ y ‘turistificación’ en el punto de mira. *Círculo de Lingüística Aplicada a la Comunicación*, (78), 63-90. <https://doi.org/10.5209/clac.64372>
- Santa Cruz, J. (2012). *Estudio tipológico, constructivo y estructural de las casas de corredor en Madrid* [Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. <https://bit.ly/2Ls5V2H>
- Sarasa, S., Porcel, S., Navarro, L. y Thiers, J. (2018). Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual?. *EURE: Revista de Estudios Urbano Regionales*, 44(131), 29-52. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612018000100029>
- Sargatal, M. A. (2001). Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del Raval en Barcelona. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 5(94). <https://bit.ly/386ooKo>
- Sargatal, M. A. (2003). La vivienda en el centro histórico de Barcelona. El caso de la Rambla del Raval. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7(146). <https://bit.ly/3mx7AlM>
- Sargatal, M. A. (2009). El barrio del Raval de Barcelona (1999-2008). Transformaciones urbanas y nuevos enfoques metodológicos para el estudio del centro histórico. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 14(824). <https://bit.ly/3bCJGAN>
- Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- Sassen, S. (2012). *Cities in a World Economy*. Columbia University.

- Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy*. The Belknap Press.
- Scarpaci, J. (2000). Winners and losers in restoring old Havana. In Association for the Study of the Cuban Economy (Ed.), *Cuba in Transition*, 10 (pp. 289-300). Papers and Proceedings of the Tenth Annual Meeting of the Association for the Study of the Cuban Economy
- Schumpeter, J. (1942/1962). *Capitalismo, socialismo y democracia*. Aguilar.
- Scott, A. J. (2007). ¿Capitalismo y urbanización en una nueva clave? La dimensión cognitivocultural. *Tabula Rasa*, (6), 195-21. <https://bit.ly/3GtSJ5F>
- Selva, J. R. (2010). Pensar la ciudad. Las aportaciones de Fernando M. García Ordóñez al urbanismo de Valencia. En Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia (Eds.), *Historia de la ciudad. VI: Proyecto y complejidad* (pp. 291-309). Colegio Territorial de Architects de Valencia.
- Selva, J. R. (2015). La Corporación Administrativa Gran Valencia (1947-1986). *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, (185), 463-480. <https://bit.ly/3imTo0P>
- Sequera, J. (2013). *Las políticas de la gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid* [Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/23816/>
- Sequera, J. (2014). Gentrificación en el centro histórico de Madrid: el caso de Lavapiés. En R. Hidalgo y M. Janoschka (Eds.), *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 233- 255). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sequera, J. (2020). *Gentrificación. Capitalismo 'cool', turismo y control del espacio urbano*. Catarata.

- Sequera, J. y Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), 843-855. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Sequera, J., y Nofre, J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 57(15), 3169-3189. <https://doi.org/10.1177/0042098019883734>
- Shin, H., Lees, L. & López Morales, E. (2016). Introduction: locating gentrification in the Global East. *Urban Studies*, 53(3), 455-470. <https://doi.org/10.1177/0042098015620337>
- Shin, H. & Li, B. (2013). Whose games? The costs of being “Olympic citizens” in Beijing. *Environment and Urbanization*, 25(2), 559-576. <https://doi.org/10.1177/0956247813501139>
- Sierra, F. (1998). Función y sentido de la entrevista cualitativa en investigación social. En L.J. Galindo (Coord.), *Técnicas de investigación en sociedad, cultura y comunicación* (pp. 277-346). Pearson Educación de México.
- Sigler, T. & Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama’s Casco Antiguo. *Urban Studies*, 53(4), 705-722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>
- Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2020). New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations. *Urban Studies*, 57(15), 3190-3201. <https://doi.org/10.1177/0042098020944041>
- Simmel, G. (1900/2013). *La filosofía del dinero*. Capitán Swing.
- Simmel, G. (1903/2005). Las metrópolis y la vida mental. *Bifurcaciones: revista de estudios culturales urbanos*, (4). <https://bit.ly/2RbT9Fg>

- Simmel, G. (1918/2000). El conflicto de la cultura moderna. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (89), 315-330. <https://bit.ly/3vMa5pC>
- Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives in Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, (30), 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- Slater, T (2009). Missing Marcuse: on gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, D. P. & Holt, L. (2007). Studentification and “apprentice” gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning*, 39(1), 142-161. <https://doi.org/10.1068/a38476>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, no people. *Journal of the American Planners Asociaton*, (45), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-478. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 434-457. <https://bit.ly/3w7DKKe>
- Smith, N. (2005). El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal. En D. Harvey y N. Smith (Eds.), *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura* (pp. 59-78). Museu d'Art Contemporani de Barcelona.
- Solaz, R. (2012). *El Carme. Crónica social y urbana de un barrio histórico*. Rom Editors.

- Sorando, D. (2014). *Espacios en conflicto: Un análisis relacional del cambio social en los centros estigmatizados* [Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://bit.ly/2ypE6RI>
- Sorando, D. (2022). Extrañas a sí mismas: el aumento de la segregación residencial en las sociedades urbanas españolas (2001-2011). *Arbor*, 198(803-804). <https://doi.org/10.3989/arbor.2022.803-804008>
- Sorando, D. y Ardura, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Catarata.
- Sorando, D. y Ardura, A. (2018). Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, (60), 34-47. <https://bit.ly/3WXyJzE>
- Sorando, D. y Leal, J. (2019). Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid. *REIS: Revista española de investigaciones sociológicas*, (167), 125-148. <http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.167.125>
- Sorribes, J. (1998). *La ciutat desitjada, València entre el passat i el futur*. Tàndem.
- Sorribes, J. (2010). *Valencia, 1957-2007. De la riada a la Copa de América*. Universitat de València.
- Sorribes, J. (2015). *Valencia 1940-2014: Construcción y destrucción de la ciudad*. Universitat de València.
- Standing, G. (2014). *El Precariado. Una nueva Clase Social*. Pasado y Presente.
- Staničková, M., & Melecký, L. (2016). Using DEA for regional merging zones based on geographic models of the European economy. *Scientific papers of the University of Pardubice. Series D, Faculty of Economics and Administration*, 23(36), 176-187. <https://bit.ly/3QnqFFP>

- Steel, G. & Klaufus, C. (2010). Displacement by/for development in two Andean cities. *Paper presented at the 2010 Congress of the Latin American Studies Association, Toronto, Canada.* <https://bit.ly/3vUC9ad>
- Stiglitz, J. E. (2012). El precio de la desigualdad. El 1% de la población tiene lo que el 99% necesita. Taurus.
- Subirats, J. y Rius, J. (2008). *Del Xino al Raval*. CCCB.
- Subirós, J. (1999). *Estrategias culturales y renovación urbana*. Aula Barcelona.
- Sztompka, P. (1995). *Sociología del cambio social*. Alianza.
- Taberner, F. (1987). *Valencia entre la reforma y el ensanche interior*. Edicions Alfons el Magnànim.
- Tafunell, X. (2005). Urbanismo y vivienda». En A. Carreras y X. Tafunell (Coords.), *Estadísticas históricas de España* (pp. 455-502). Fundación BBVA.
- Taller VIU (2006). *El cielo está enladrillado: Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Bellatera.
- Tammaru, T., Marciczak, S., & Ham, M. (2016). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*. Routledge.
- Tatjer, M. (1998). La configuració dels barris populars de Ciutat Vella. En R. Alberch (Dir.), *Els barris de Barcelona. Vol. 1, Ciutat Vella, Eixample* (pp. 88-124). Ajuntament de Barcelona.
- Taylor, P. (2011). Measuring the world city network: New results and developments. In R. Firmino, F. Duarte & C. Ultramari (Eds.), *ICTs for Mobile and Ubiquitous Urban Infrastructures: Surveillance, Locative Media and Global Networks* (pp. 15-23). IGI Global

- Teixidor, M. J. (1976). Proyectos de reforma urbana en Valencia. Planes de ensanche. *Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana*, (1), 73-82. <https://bit.ly/3Zkzww3>
- Teixidor, M. J. (2003). Evolución de los usos terciarios del suelo en la Ciutat Vella de Valencia (1900-2002). *Cuadernos de geografía*, (73-74), 363-390. <https://bit.ly/3VWUMVP>
- Tezanos, J.F. (2000). *La explicación sociológica: una introducción a la Sociología*. UNED.
- Tezanos, J.F. (2001a). *La sociedad dividida: estructuras de clases y desigualdades en las sociedades tecnológicas*. Biblioteca Nueva.
- Tezanos, J. F. (2001b). *El trabajo perdido: ¿Hacia una civilización postlaboral?*. Biblioteca Nueva.
- Tezanos, J.F. (2003). Exclusión social, democracia y ciudadanía económica. La libertad de los iguales. *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*, (75), 17-29. <https://bit.ly/3QrNkkv>
- Tezanos, J.F. (2007). Nuevas tendencias migratorias y sus efectos sociales y culturales en los países de recepción. Doce tesis sobre inmigración y exclusión social. *REIS: Revista española de investigaciones sociológicas*, (117), 11-34. <https://bit.ly/3k3iRgn>
- Tezanos, J. F. (2008). La dinámica de los procesos migratorios en España En J.F. Tezanos y V. Díaz (Coords.), *Condiciones laborales de los trabajadores inmigrantes en España* (pp.101-132). Sistema.
- Tezanos, J.F. y Díaz, V. (2015). Otras dimensiones sociológicas de la desigualdad social. En C. Torres (Ed.), *España 2015: Situación social* (pp. 787-802). CIS.
- Tezanos, J.F., Sotomayor, E., Sánchez, R. y Díaz, V. (2013). *En los bordes de la pobreza. Las familias vulnerables en contextos de crisis*. Biblioteca nueva.

- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, 66(10), 1-11.
- Time Out (2018). *Un barrio de Madrid, elegido el mejor del mundo*. <https://bit.ly/2ZmDFSw>
- Torrado, J. M., Duque, R. y Nogueras, R. (2021). ¿Hacia una ciudad dual? Suburbanización y centralización en las principales ciudades españolas. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (176), 35-58. 10.5477/cis/reis.176.35
- Torres, F. (2007). *Nous veïns a la ciutat. Els immigrants a València i Russafa*. Universitat de València.
- Torres, F. y García, P. (2013). La ciudad fragmentada. Análisis comparativo de cuatro barrios emblemáticos. En J. Cucó (Ed.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global*, (pp. 191-212). Anthropos.
- Trullén, J. (1998). Factores territoriales de competitividad de la Región Metropolitana de Barcelona. *Revista econòmica de Catalunya*, (34), 34-50. <https://bit.ly/3ZfPmbn>
- Ullán, F.J. (2014). *Sociología urbana: de Marx y Engels a las escuelas posmodernas*. CIS.
- UNICEF (2015). *Estándares éticos en UNICEF en investigaciones, evaluaciones, recopilación y análisis de datos*. <https://bit.ly/3QTk7xl>
- UN-Habitat (2016). *World Cities Report 2016: Urbanization and Development-Emerging Futures*. <https://bit.ly/37omjXK>
- UN-Habitat (2020). *Annual Report 2020*. <https://bit.ly/3QfSfVB>
- UN-Habitat (2022). *World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities*. <https://bit.ly/3VM9MFZ>
- Vainer, C., Bienenstein, R., Tanaka, G. M. M., Oliveira, F. L. D., & Lobino, C. (2013). O Plano Popular da Vila Autódromo: uma experiência de planejamento conflitual. *Anais*

- do XV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós Graduação em Planejamento Urbano. <https://bit.ly/42t8TX9>
- Valenzuela, M. (2010). La planificación territorial de la región metropolitana de Madrid. Una asignatura pendiente. *Cuadernos Geográficos*, (47), 95-129. <https://bit.ly/3XhxGuc>
- Van der Berg, G, M. (2012). Femininity as a city marketing strategy: gender bending Rotterdam. *Urban Studies*, 49(1), 153-168. <http://doi.org/10.1177/0042098010396240>
- Van Ham, M., Tammaru, T., Ubarevičienė, R., & Janssen, H. (2021). *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality: A Global Perspective*. Springer International Publishing.
- Varoufakis, Y. (2015). *El Minotauro global*. Capital Swing.
- Vázquez Varela, C. (1996). La gentrificación. Un modelo de segregación socioespacial en ciudades postindustriales. *Documentos de Investigación en Geografía Humana*, (2). <https://bit.ly/3k2iRNJ>
- Veksler, B. (2004). *Lavapiés. Pasado, presente y futuro de un barrio cosmopolita*. Visión Net.
- Vilar, P. (1966). *Catalunya dins l' Espanya moderna*. Edicions 62.
- Villalón, J.J. (2013). Grandes áreas urbanas: conflictos postindustriales y retos políticos. *Documentación social*, (171), 125-144. <https://bit.ly/3QrAUce>
- Villar, P. (1996). *Historia y leyenda del Barrio Chino (1900-1992)*. *Crónicas y documentos de los bajos fondos de Barcelona*. La Campana.
- Von Heeren, S. (2002). *La remodelación de Ciutat Vella: un análisis crítico del modelo Barcelona*. Veïns en Defensa de la Barcelona Vella.

- Vorms, C. (2003). La urbanización marginal del extrarradio de Madrid: una respuesta espontánea al problema de la vivienda. El caso de La Prosperidad (1860–1930). *Scripta Nova. Revista electrónica de ciencias sociales*, 7(146). <https://bit.ly/3oE8UDk>
- Wacquant, L. (2001). *Las cárceles de la miseria*. Alianza.
- Wacquant, L. (2007a). *Los condenados de la ciudad: Gueto, periferias y Estado*. Siglo XXI.
- Wacquant, L. (2007b). La estigmatización territorial en la edad de la marginalidad avanzada. *Ciencias Sociais Unisinos*, 43(3), 193-199. <https://bit.ly/3k6m7r6>
- Wacquant, L. (2008). Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 198-205. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00774.x>
- Wacquant, L. (2010). *Castigar a los pobres. El gobierno neoliberal de la inseguridad ciudadana*. Gedisa.
- Wacquant, L. (2011). Forjando el Estado Neoliberal. Workfare, Prisonfare e Inseguridad Social. *Prohistoria: historia, políticas de la historia*, (16), 1-18. <https://bit.ly/3ZmZAGJ>
- Wacquant, L. (2021). Tras las huellas del Estado penal español. En I. González, *Neoliberalismo y castigo* (pp. 11–14). Bellaterra.
- Walliser, A. y Uceda, P. (2020). La vivienda en España: dinámicas de cambio en el modelo residencial. En A. Blanco, A. Chueca y A. López-Ruiz (Coords.), *Informe España 2020* (pp. 415-470). Universidad Pontificia Comillas.
- Wasielewski, A. (2018). *Made in Brooklyn: artists, hipsters, makers, and gentrification*. John Hunt Publishing.
- Weber, M. (1921/1987). *La ciudad*. La Piqueta.

Wilson, W. (1996). *When work disappears: the world of the new urban poor*. Alfred A. Knopf.

Wirth, L. (1938/1962). *El urbanismo como modo de vida*. Ediciones 3.

Zukin, S. (1982). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Johns Hopkins University Press.

ANEXOS

Thesis Abstract

Throughout the different stages of social evolution, the spatial framework in which human communities live progressively adapts to the different peculiarities that characterise them. The constant interaction of social, economic, political, cultural and environmental factors gives rise to various territorial configurations, which become clear images of the historical development of a given society.

The continuous interrelation of these elements has made possible the gradual emergence of different types of societies, increasingly larger and more complex, settled in progressively larger territories and modified by human action: from the first agrarian-based towns and small villages to the industrial cities of the nineteenth century and the global cities of today, territories have manifested throughout history the various structural components that defined the society they served as a stage for.

Today, the current historical stage is marked by the emergence and consolidation of three vectors of social change: the technological revolution, the globalization of the economy and widespread urban diffusion (Borja and Castells, 1997, p.12). In this framework, technologically advanced cities and societies are undergoing a structural historical transformation that is changing the way of life built by the West after World War II.

The way to a globalised world

In the mid-1970s, capitalism was during one of its recurrent crises which, as on previous occasions, resulted both in a profound transformation of existing regimes of possession and regulation and in the emergence of new spatial solutions that affected the territorial logic that had prevailed until then (Harvey, 2007). All these processes, together with those driven by the technological revolution (Alonso, 1999; Castells, 1996; Tezanos, 2001), caused the capitalist system to enter, in the last third of the 20th century, a new phase of its evolution, characterised by its global nature, its largely neoliberal character and the growing primacy of the knowledge economy.

The post-World War II trends towards globalization of national economies and the international economic system advanced during the 1980s as a strategic response to

the economic crisis suffered in the 1970s by countries around the world. Events such as the end of the Cold War and the dismantling of the Soviet Union strengthened a new stage of globalization of economies that reached virtually all human groups and territories of the world.

The neoliberal project consolidated its hegemony from that decade onwards, first in the Anglo-Saxon countries of the West, and then in international organisations and the rest of the world. This project consisted of developing a new economic model characterised politically by the deregulation of financial and capital markets, the privatisation and commodification of all areas of social reality, the promotion of a notable reduction in state social spending and the minimisation of the role of the state in the management and regulation of economic activity (Harvey, 2007).

The main economic resource for the development of this model was information. The management of information and the creation of derived knowledge through technologically advanced communication systems and the networked organisation of companies and cities became the centre of the new economic model (Castells, 1996; Sassen, 1991). Consequently, the global expansion of markets for goods and services and their continuous upgrading was sought by reducing the role of any intervening institutional actors of a territorial nature, especially states. Moreover, a new global system was obtained in which the hegemonic economic role of some global or globalising cities has been strengthened (Borja and Castells, 1997; Sassen, 1991, 2012).

Who were the actors behind this process? This is perhaps the most difficult to pinpoint. The implementation of the measures was initially carried out and promoted by the democratic governments of the United States of America and the United Kingdom, when they were governed mainly by Republican and Conservative political parties, traditionally linked to the defence of the interests of the economic elites of these countries. Likewise, the debates and conclusions adopted since 1975 by the G7 Group give an account of the main actors involved, but there is still a long way to go before it is possible to pinpoint exactly all the actors who were the driving forces behind this historic process.

Taking the above into account, some of the main features that could be highlighted of today's contemporary societies would be: the emergence of a new economic model

based on international markets —with a central role of large multinational corporations—; the rapid development of information and communication technologies; the emergence of global economic processes —flow of capital, goods, labour and tourists— permanent and continuous—; the centrality of scientific knowledge; the tertiarization of the economy, with a drastic reduction in the proportion of workers employed in agriculture and industry, a strong growth of the service sector and polarisation of the occupational structure —with a highly qualified elite and a large mass of expendable or substitutable workers—; the emergence of new manifestations of long-term structural unemployment, underemployment and job insecurity, and the emergence of new forms of inequality, poverty, exclusion and urban marginality.

These features are embedded in a context of the emergence of a new global economic model characterised by the economic pre-eminence of cities. To the detriment of nation states, weakened by the rapid development of ICTs and the subsequent globalization of the economy (Castells, 1996), cities have become central elements of the new global economic system by structuring themselves as a worldwide network of global or globalising cities (GaWC, 2020; Sassen, 1991, 2012). In these circumstances, cities are increasingly dependent on their integration into the global network of global cities, so that urban governance policies are reoriented to place each city in a position to respond to the challenges posed by globalization and technology (Borja and Castells, 1997).

Cities are one of the places where the process of globalization is best represented, as many of them have become nodes in the new global economic system, performing three important functions: 1) they are the focal points of organisation of the global or regional economy; 2) they are key locations and markets for major industries specialising in finance and specialised business services; and 3) they are major sites for the production of innovations (Sassen, 2012, pp. 7-8). Therefore, a heterogeneous urban population with a wide variety of lifestyles and cultural practices has grown, and social inequality has increased due to the dominance of the knowledge economy over the industrial economy (Sassen, 2012, p. 9). This tends to create a dual socio-labour structure within each global city (Sassen, 2012, p. 271) and to fragment its popular classes along cultural and consumption traits (Villalón, 2014, p. 129).

The city in the context of globalization

Globalization implies challenges for urban policies, as new geographies of power are established according to economic criteria. In a framework of city-centric global capitalism (Fernández Durán, 2006), cities compete to attract investment, tourists and qualified human capital to their territory. In this context, urban marketing operations are developed to build a spectacular and attractive image of cities. These types of strategies are fundamental in the economic project of the current city since, as García Canclini (1997) points out, the physical elements are as important in the configuration of cities as the very imaginaries that give them meaning; a growing relevance of the symbolic and cultural dimension of the city, an issue that, as Scott (2007) points out, acquires increasing relevance in contemporary “cognitive capitalism”.

In this way, the resources of the city are now transformed into assets with which to compete in the global market of cities and, in this way, the territory ceases to be simply the place where the production process is located and becomes a fundamental commodity of the capitalist market, insofar as it functions as an effect —product— and resource —means of production— of the economic processes whose objective is the production of surplus value (Franquesa, 2007, p. 127). Thus, urban management replaces redistributive regulatory logics with competitive logics (Harvey, 1989a; Hall and Hubbard, 1998), while transferring risks and responsibilities to local agencies, actors and jurisdictions (Theodore et al., 2007).

One of the most damaging effects of the process of economic globalization promoted by the neoliberal project has been the gradual increase in social problems such as relative poverty, inequality and social and urban exclusion. As the expansion of the new mode of world economic organisation progressed, a dynamic was observed in Western societies characterised by the presence of several interrelated negative trends: the increase in inequality and social exclusion, the accentuation and extension of extreme circumstances of lack and need, the increase in situations of unemployment and job insecurity (Rifkin, 1995; Tezanos, 2001), the concentration of poverty and exclusion in urban areas of globalising cities (Wacquant, 2007a).

The conjunction of all these dynamics seems increasingly clear, and they take on much more pressing and extreme forms in less developed cities and countries (UN-Habitat, 2016). However, rising poverty, inequalities and social exclusion can also be statistically verified in the most affluent cities of the Western world (Florida, 2017), even in cities within welfare states (Wacquant, 2007a).

At present, it is not very clear how these trends occur. From some systemic and empiricist perspectives, it has been put forward in different ways such as: a problem of regulation of international transactions; a problem of redistribution between the very rich and the rest; a problem of disconnection of the middle classes with current economic logics that plunges them into misery; an urban planning problem associated with the absence or mismanagement of city space that ends up not favouring the possible growth of local economies in the globalised framework. All of these are proposals that assume the current regulatory framework, albeit with modifications to fix the “machine” or system. Other approaches focus on a more fundamental problem, such as the disappearance of numerous jobs in the new economy that will not be replaced by others, or the existence of an ideological problem because public opinion already assumes that inequality in today's world is inevitable.

The truth is that most of these proposals do not explain the concrete dynamics through which the globalization of a local economy produces the increase of inequalities and exclusion within the city, regardless of the political model implemented and its economic growth. Although there are authors who have worked on this (Wacquant, 2007a)—observing the strategies of the actors in the areas of urban exclusion, the logics of action that they develop “from below” and the structural limitations that generate the trends towards increasing poverty, inequality and exclusion in already impoverished urban areas—, it has not been possible to consider which are the globalising strategies that, by their very nature, imply an increase in inequality and exclusion, which imply the development of logics of action “from above”.

Research on processes such as gentrification or touristification appears as an interesting field of study with which to advance this issue. Properly framed, studies on these issues reveal how urban land use is transformed to respond to needs that arise directly from the globalization of local economies, while at the same time fostering the

exclusion and marginalisation of the most vulnerable groups. They also help to reflect on the role of the actors involved and the strategies they adopt over time.

Gentrification and access to housing as an object of study

This research analyses the relationship between the gentrification of urban centres and the difficulties in access to housing for the middle and lower classes in the centres of large Spanish urban areas, which leads to the disappearance of the community networks that form neighbourhoods and of “neighbourhood” life in city centres. The current situation and the trends observed in this respect force the social sciences to question the relationship between the transformations of the economic and urban model occurring in globalising societies and this situation of housing crisis experienced by large sectors of the population in urban societies.

This study is based on the fundamental assumption that geographical space is one of the main objects of conflict between the different social classes in each society. This situation is due to the benefits that privileged geographical spaces grant —both material and symbolic— to the actors who occupy them. Following Bourdieu (1979/2012), it is understood that in this struggle the actors have different resources —capitals— because of the position occupied in the social structure and, consequently, their possibilities of occupying privileged environments are also unequal.

Urban centres are the privileged environments of the current phase of the globalization process. The pre-eminence of urban centres in the economic trajectory of the city is due to a host of reasons ranging from their historical and architectural legacy to the concentration of the main centres of education, culture and power, in a process that determines that these centres end up becoming nodes connecting the local with the global (Borja and Castells, 1997). In this context, gentrification trends in urban centres give rise to a set of interrelated dynamics —social and economic revaluation of the centres, entry of new groups with greater economic and cultural capital, displacement of the worst-off groups to other peripheral areas and expansion of social and urban dualization— that are generating cities that are increasingly polarised, fragmented and prone to conflict (Harvey, 2013).

Recently, the comparative study by Van Ham et al. (2021) mentioned the trend towards increasing inequality and segregation in major cities around the world, especially in cities in high-income countries. In the specific case of cities in the European context, work by Tammaru et al. (2016) concluded that both social inequality and residential segregation increased in European capitals between 2001 and 2011. As a result, European metropolises, historically defined by their high social integration (Hassermann and Haila, 2005), are becoming polarised urban models, close to the dual city paradigm (Sassen, 1991) characteristic of North American and Latin American cities (Borja and Castells, 1997; Mollenkopf and Castells, 1991).

This change is mainly characterised by the trend towards the consolidation of urban centres as spaces of concentration of the highest socio-economic positions in each urban society. Meanwhile, some of the peripheral areas increase the statistical representation of the worst positioned groups in the city's social structure. Taking the above into account, this research proposes that the direct factor that is encouraging the development of these dynamics is the gentrification of urban centres. Gentrification, a process that involves both the spatial regeneration of a territory and the transformation of the pre-existing social fabric, thus appears as one of the main processes of social change in contemporary urban societies.

The case of Madrid, Barcelona and Valencia

The territories chosen as the object of study are the cities of Madrid, Barcelona and Valencia, the largest demographic cities in Spain, which over the last three decades have undergone profound spatial, social and economic transformations as a result of the advance of the globalization process. The new urban economies have played a significant role in the acceleration of these transformations, which have had a range of positive and negative spatial, social, economic and environmental impacts. In this context, the advance of gentrification is encouraging an increase in social inequality and socio-economic residential segregation in these territories, a dynamic that is at the core of the above-mentioned problem.

The problem of access to decent housing has gradually worsened since the emergence of the economic crisis in 2008. The high prices, the scarcity of rental housing

stock, the precariousness of the public housing market, the serious difficulties faced by young people to emancipate themselves in decent conditions, and energy poverty are situations that reveal the existence of a structural social problem that Spanish society has been unable to solve throughout its recent history. In these circumstances, the emergence and expansion of gentrification processes have led to problems of access to housing and residential insecurity being among the main concerns of Spanish society (CIS, 2022), especially in large cities, as prices, especially for rented housing, have experienced a continuous increase since 2014 (López-Gay et al., 2022).

In order to carry out this work, we first examined the level of integration of each city in the global economic network. This was done using the ranking of global cities developed by the Globalization and World Cities Research Network (GaWC) research project. This typology weights the level of economic integration of the city in the global economic network and ranks them according to the degree of activity and integration of four advanced production services: accounting, finance, advertising and law (Taylor, 2011). The GaWC global city hierarchy establishes four categories of global cities: Alpha (Alpha ++, Alpha +, Alpha +, Alpha and Alpha -), Beta (Beta+, Beta and Beta-), Gamma (Gamma+, Gamma and Gamma-) and Sufficiency (High and Low Sufficiency).

The European Union is one of the most urbanised contexts on the planet: more than 75% of its inhabitants live in urban areas, while urban space accounts for approximately 25% of its territorial surface (Clark et al., 2019). In this framework, the so-called European Pentagon, an area comprising the territory between the cities of London, Paris, Milan, Munich and Hamburg, constitutes 20% of the EU area, is home to around 40% of the European population and accounts for approximately 50% of the EU's Gross Domestic Product (GDP) (Staníčková and Melecký, 2016). Located on the periphery of the European and global urban system, the globalization of Spain's large urban areas spurred their rapid development since the final decades of the 20th century (Olcina, 2011). As a result, the three metropolises have become the main nodes of the global economic network in Spain today (GaWC, 2020).

Madrid is the main exponent of the global city paradigm (Sassen, 1991) in Spain. The country's capital emerged at the beginning of the 21st century as the main economic-financial and political centre of the country, ranking at the top in terms of employment

levels, infrastructure and advanced services (Méndez, 2014). After experiencing intense economic and demographic growth during the expansionary period of the 1990s and early 2000s (Alguacil et al., 2011), the promotion of international immigration, growing foreign investment and the intense inflow of qualified human capital consolidated its economic primacy at the dawn of the 21st century (Leal and Domínguez, 2008). At the same time, Madrid consolidated its position in the hierarchy of leading global cities (Sánchez Moral et al., 2010), receiving recognition from prestigious international organisations such as the OECD (2007) and reinforcing this position over the following decades (GaWC, 2020a).

However, the growing coincidence between the interests of global capital and local governments favoured the adoption of a neoliberal governance model that subordinated social issues to economic growth policies (Méndez, 2014). The strong development experienced in Madrid during the expansionary period found in the intense advance of construction the first link in its development (Romero et al., 2015).

This dynamic was directly supported by the local and municipal governments. Thus, the General Urban Development Plan (PGOUM) of 1997 unleashed an unprecedented construction fever, beyond the population needs of the capital (Alguacil et al., 2011). Thus, a massive reclassification of undeveloped land took place and large construction and real estate companies became key players in the expansionary process (Romero et al., 2015); at the same time, the economic, environmental and social impacts generated by this dynamic were ignored (Observatorio Metropolitano, 2013). Moreover, the failure to comply with the criteria proposed by the PGOUM in terms of housing—number of new dwellings built, distribution of dwellings according to type, etc.—and the advance of gentrification in the historic centre promoted the spatial segregation of disadvantaged groups (Leal and Domínguez, 2008).

The urbanisation dynamic was combined with the regeneration of the degraded areas of the historic centre. In this context, both the PGOUM of 1997 and the Plan for the Revitalisation of the Urban Centre (PERCU) of 2004 emphasised the symbolic singularity of the central area, defending the need to project a differentiated treatment which would consolidate the singularity of the surroundings. The fundamental consequence of this

process would be the gentrification of Madrid's historic centre at the beginning of the 21st century (Leal and Domínguez, 2008).

This dynamic lasted until 2008, when the bursting of the real estate bubble led to an intense period of economic, urban and social crisis that affected, to a large extent, the most vulnerable social and urban groups in the region (Méndez, 2013). As such, the end result of the political and business attempt to globalise Madrid's economy was the relative growth of social inequality in the Autonomous Community of Madrid, the Spanish region with the highest level of social inequality today (Foessa, 2019).

As far as Barcelona is concerned, the Catalan capital over the last decades is a clear example of the transformation of the post-industrial city model that emerged in Western countries during the last third of the twentieth century. In a context of increasing globalization and inter-territorial competition, Barcelona restructured its economic base from the 1980s onwards, changing from an old Fordist industrial city to a new tourist, logistics and advanced services city (Fernández Durán, 2006). This logic was inserted in the midst of an egalitarian dynamic that caused inequality to fall steadily between 1985 and 2000 (Porcel, 2020).

The new paradigm, embodied in the 1976 General Metropolitan Urban Development Plan, emerged as a city project led by the municipal government, which sought to transform Barcelona economically, socially and culturally. One of the main objectives of the new model was to provide a solution to the socio-urban problems that had been accumulating in the city since the expansionary period of the 1960s (Borja, 2010). As the main banner of the new urban paradigm, the Plan outlined among its main objectives the rehabilitation of Ciutat Vella, the old part of the city, which was very degraded at the time (Capel, 1983). To reverse the situation of deterioration, the City Council declared the whole of Ciutat Vella in 1985 as an Integrated Rehabilitation Area (ARI), something unusual until then both because of the enormous number of inhabitants affected (more than 100,000) and because of the enormous extension of the area (an area of more than 3 km²).

Since then, policies based on the development of construction predominated, while social policies were subordinated to economic ones (Martínez, 2018). Although the

narrative of the Barcelona model emphasised, from the beginning, the promotion of social cohesion through citizen participation, the success of the Olympic Games motivated the transformation of the governance model, weakening the influence of citizens in management and encouraging greater relevance of the private sector (Montaner, 2004).

The trend towards a reduction in socio-spatial inequalities has been reversed since the emergence of the economic crisis in 2008. Since then, metropolitan inequality has increased, both in terms of segregation and polarisation indices (Nel·lo, 2018). In turn, the economic transformation of Barcelona prompted the emergence of new economic actors, such as the tourism sector (Martínez, 2018), as well as international investors linked to major events and construction (Díaz Orueta et al., 2018).

In this sense, the strong development of tourism has made Barcelona one of the most visited cities on the European continent (Eurostat, 2021). According to data from Barcelona City Council (2020), in 2019 tourism accounted for around 14 % of GDP and approximately 9 % of employment in the city. This dynamic has resulted in a rapid expansion of the tourist offer, mainly in the Ciutat Vella and L'Eixample districts, where most of Barcelona's tourist accommodation is located (Crespi and Domínguez, 2021).

The process of touristification, largely based on the rapid expansion of tourist housing (VUT), has had a strong social, spatial and economic impact on the city as a whole (Milano, 2018), which also generates a deep unease among the city's residents (Mansilla, 2018). At the same time, the increase in the number of immigrants from advanced economies —EU15, the United States, Canada and Japan— has driven up the cost of housing in Ciutat Vella. As a result, Cocola and López Gay (2020) noted that the central neighbourhoods of Barcelona have been appropriated by both visitors and foreign migrants with greater consumption capacity than the local population.

Finally, Valencia established itself as a modern, spectacular and cosmopolitan metropolis, characterised by the pre-eminence of economic activities related to tourism, culture and leisure (Hernández and Torres, 2013). The globalization policies of local governments generated a new model of tourist city, characterised by the promotion of large urban projects —Valencia Conference Centre, City of Arts and Sciences— and by the celebration of cultural and/or sporting mega-events —Formula 1 Grand Prix,

America's Cup, etc. This policy was carried out with the aim of producing a city brand capable of competing in the global city market (Cucó, 2013).

Valencia is a clear example of the intense real estate boom that took place in Spain during the expansive cycle of the 1990s and early 2000s. The collusion between local administrations and private capital consolidated the adoption of a neoliberal governance model characterised by the liberation of land and the privatisation of services and public space (Romero et al., 2015). The region then experienced an intense urbanisation dynamic due to coastal tourism (Hidalgo and Janoschka, 2014), while the prevailing legal framework —Valencia Strategic Plan of 1993, Regulatory Law of Urban Planning Activity of the Valencian Community of 1995— fostered the development of a model of urban expansion led by construction and real estate companies (López and Rodríguez, 2010).

The expansion dynamic in the city of Valencia was complemented by the rehabilitation of the historic centre. In a similar way to other Spanish cities, the centre of Valencia experienced an intense process of degradation from the 1960s onwards, which lasted until the end of the 20th century. Faced with the deteriorating situation of the old quarter, the municipal and regional governments signed an agreement in 1992 for the implementation of the Integral Rehabilitation Plan for Valencia. Known as the RIVA Plan, the project represented an important change with respect to the rehabilitation policies undertaken until then, both in terms of its orientation and the volume of financial resources allocated to regeneration operations (Burriel de Orueta, 2000). From the mid-1990s, the rehabilitation of the environment stimulated the arrival of new residents and tourists, initiating a new social change that led to the gentrification of the historic centre (Hernández and Torres, 2013).

As such, this situation gave rise, during the expansionary period, to intense urban development linked to the tourism and real estate sectors (Díaz Orueta and Lourés, 2008). The construction fever in the Valencian region was characterised by the continuous outbreak of corruption scandals (Jerez et al., 2012), considering that urban development abuses were so significant that they were condemned by the European Parliament on three occasions: 2005, 2007 and 2009. In parallel, the undervaluing of social policies resulted

in the accentuation of socio-spatial inequality in the city (Romero, 2021), consolidating the gestation of a polarised urban model (Sorando, 2022).

In short, Spain's large urban regions are no stranger to the global trend. The cities of Madrid, Barcelona and Valencia register a regressive social evolution characterised by increasing social inequality and socio-economic residential segregation (Porcel, 2016; Porcel and Antón, 2020; Sorando, 2022; Sorando and Leal, 2019; Torrado et al., 2021). Both local trends are part of a general process of economic globalization that has had as a fundamental consequence the social and spatial reorganisation of these cities.

Objectives

The aim of this research is to clarify the relationship between geographical space and social structure in contemporary globalising cities.

The general objective of the research is further broken down into the following specific objectives:

- To identify and describe the main trends of social change in Spanish cities over the period 2001-2021.
- To evaluate how the transformations in the productive structure of the cities investigated have influenced their social and territorial structure.
- To examine the main social, economic, demographic and symbolic elements of the gentrification processes in Spanish urban centres.
- Identify and compare similarities and differences in the gentrification processes studied.
- To determine the effects of the gentrification of urban centres, both on the centres themselves and on the urban societies in which they are embedded.

- Develop and locate socio-demographic clusters that reveal the socio-spatial effects of inner-city gentrification.
- Identify the relationship between gentrification and other phenomena inherent to globalising cities, such as touristification or urban vulnerability.

Hypothesis

This research studies from a relational perspective the set of links established between geographical and social spaces, for which it proceeds to the comparative analysis of the processes of gentrification of the centres of the Spanish cities of Madrid, Barcelona and Valencia. It is based on the fundamental assumption that geographical space constitutes one of the main objects of conflict between the social classes in each society, due to the benefits—both material and symbolic—that privileged spaces provide to the actors who occupy them. It is understood that in this struggle the actors have different resources and interests, due to the position they occupy in the social structure and, consequently, their possibilities of occupying privileged environments are also unequal.

Based on this premise and considering the objectives set out, the following research hypotheses are formulated:

- The urban centres of the cities of Madrid, Barcelona and Valencia have experienced during the first decades of the 21st century a process of social and urban change that can be conceptualised as a process of gentrification.
- The globalization of local economies produces socio-economic residential segregation through a mechanism that is the gentrification of depressed central urban areas and the displacement of the worst-off groups to specific peripheral areas where they are concentrated.
- The current dynamics of large Spanish cities are characterised by the advance of three interrelated processes which, together, tend to structure polarised urban models: the gentrification and touristification of historic centres and the urban vulnerability of depressed areas (H3).

Methodology

The differences established between the descriptive and normative dimensions of scientific knowledge make the combination of different methodological approaches very appropriate. This methodological plurality is a common practice in the field of contemporary sociological research, since given the great complexity of any social phenomenon, it will be most appropriate to use one or other paradigms depending on the object of study being analysed.

In this line, this work aspires to overcome the quantitative-qualitative dichotomy, opting for the combination of quantitative and qualitative techniques as the preferred research strategy. In relation to gentrification, it is considered that understanding the process requires the development of a plural methodology, capable of explaining the different dimensions and dynamics that characterise the progress of the phenomenon.

The research is therefore considered to be halfway between quantitative and qualitative studies, that is, the so-called “methodological triangulation”. This strategy can be succinctly defined as “the application and combination of various research methodologies in the study of the same phenomenon” (Denzin, 1970, p. 297). The application of different theoretical and methodological models in the same research is considered relevant to facilitate the understanding of the object of study, given the different nature of the information they provide.

From the outset, undertaking research of this nature was a challenge, as it involved a balanced, coherent and articulated debate between the qualitative and the quantitative. It is not, therefore, a question of one or the other orientation being predominant, but rather of understanding both methodological approaches as linked, different and complementary approaches to the same reality, which can and should be alternated in the explanation of the phenomenon studied.

Firstly, the quantitative approach is a fundamental methodology in this research, as it provides a series of advantages that make it particularly useful for the analysis of the phenomenon of gentrification. Specifically, one of the main qualities of the quantitative method lies in the fact that it favours comparison, in such a way that, through the

longitudinal observation of certain variables, it makes it possible to describe how a given territory has evolved over time. Likewise, a second advantage lies in the important statistical information provided free of charge by the different public administrations and statistical bodies in Spain, with special mention of the didactic and statistical dissemination work carried out by the National Statistics Institute. The exploitation of these sources is a great opportunity for empirical research, insofar as they provide updated statistical data of great explanatory value.

Alongside quantitative analysis, the use of qualitative research techniques broadens knowledge about gentrification, directing the study towards the main effects, experiences and discourses generated by the socio-spatial transformation of the areas. From these techniques, nuances will emerge about the distributional effects of the overall process that are not visualised through statistical data.

In contrast to the statistical representation of the quantitative approach, qualitative techniques are developed with the intention of capturing, analysing and interpreting the significant aspects of the subjects under investigation (Ortí, 2000). Their use in the study of gentrification is relevant since, as Duque (2010) indicates, qualitative techniques allow us to understand “the human face of displacement, the conflict between residents and the changes in the way of life of the neighbourhood” (p. 162).

This work was carried out through systematic observation of the territories investigated and, above all, by conducting a total of 35 semi-structured interviews. The interview script revolved around the personal trajectory of the interviewees, the sense of belonging to the neighbourhood, the network of established social relations, the valuation of the environment, the perception of the changes that have occurred in the neighbourhood and the city, and the short and medium-term prospects. The interviews were conducted both physically—in private homes, public spaces, neighbourhood association premises and cafés—and virtually—because of the Covid-19 pandemic, part of this work was carried out virtually via video-calling platforms such as Skype, Zoom and Teams. All interviews lasted about an hour and a half. All interviews were conducted in Spanish, recorded, transcribed, and coded using the qualitative data analysis software Atlas-ti.

Schedule

The research work was carried out between March 2020 and June 2023. In order to successfully achieve the objectives, set at the beginning of the study, a schedule was developed to organize the design and development of the thesis. In summary, the work plan was divided into five distinct stages:

- Stage 1. *Literature review and formulation of methodology, objectives, and research hypotheses* (March 2020 - September 2020). During the initial six months of work, an exhaustive review of academic literature related to the realms of the city, housing, and gentrification was conducted. It is important to highlight that although this phase took place in the early months of the research, the process of reading and collecting studies and theoretical approaches extended throughout the entire project, aiming to establish a solid and updated knowledge base on the research problem. At the conclusion of this stage, the methodology to be followed was established, the research objectives were defined, and the hypotheses guiding the study were formulated.

- Stage 2. *Data collection and organization* (September 2020 - September 2022). This stage involved gathering the necessary data to conduct the research. In the initial three months, data sources and relevant variables for the study of gentrification were identified and selected. Subsequently, quantitative data was collected, and interviews were conducted with residents, experts, and key stakeholders in each of the selected cities. At the conclusion of this stage, the collected data was organized and systematized for further analysis.

- Stage 3. *Analysis and Comparison* (September 2021 - December 2022). This stage encompassed a comprehensive analysis of the gathered data. Statistical techniques and spatial analysis were employed to examine the quantitative data obtained. Simultaneously, a qualitative analysis of the conducted interviews was carried out, identifying patterns and emerging themes. The results obtained in the cities of Madrid, Barcelona, and Valencia were compared to comprehend the similarities and differences among the three case studies.

- Stage 4. *Research Stays* (February 2022 - December 2022). This stage involved conducting research stays in specialized centers studying gentrification. Specifically, between February and June 2022, work was conducted at the Centre d'Estudis Demogràfics (CED) in Barcelona, while research was carried out at the Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais (CICS.NOVA) in Lisbon between September and December 2022. These stays facilitated the collection of additional information, participation in relevant seminars and conferences, as well as the exchange of knowledge and experiences with other researchers specialized in the field of gentrification.

- Stage 5. *Final Writing and Thesis Submission* (December 2022 - June 2023). The research process concluded with the final writing of the thesis. Subsequently, the necessary procedures were undertaken to comply with the established requirements and deadlines for the thesis submission.

Limitations of the study

The theoretical and empirical objectives of this research have been fundamentally guided by the context in which it was carried out. Despite the transcendental help provided by obtaining funding from the Programa de Ayudas para la Formación de Personal Investigador FPI of the Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), the approach and scope of some of the proposed objectives were conditioned due to time and economic restrictions.

The research began in March 2020, when the Covid-19 pandemic spread worldwide and the Spanish Government declared a state of alarm as an exceptional measure to contain contagion. The spread of the pandemic and the application of restrictions on confinement and mobility during 2020 and 2021 made it necessary to re-establish the work plan initially designed, constantly reorienting the fieldwork according to the evolution of the pandemic.

Furthermore, time constraints meant that the analysis of the plans and legislative elements of each territory was more limited than would have been desirable. This aspect is therefore a fundamental issue to be explored in future research, as its relevance for territorial dynamics is essential.

Thirdly, the knowledge acquired throughout this work has shown the researcher that limiting the analysis of gentrification to the municipal sphere is insufficient. The trends of social inequality and socio-economic residential segregation generated by these processes, as well as by other interrelated phenomena such as touristification, are so intense that they transcend city limits to affect the social and residential dynamics of the metropolitan area as a whole —and beyond. This certainty marks a turning point in the work carried out to date and opens an interesting line of study for future research.

Finally, the quantitative work carried out has been limited by another series of reasons, in this case beyond the researcher's control. Specifically, this is due to the important shortcomings of the 2011 Population and Housing Census, which has prevented us from carrying out a socio-spatial analysis with the degree of desegregation that would have been desirable. Finally, at the time of the final drafting of the thesis, the data from the 2021 Census were not yet available, which has prevented us from analysing the current state of some relevant issues.

Research ethics

The development of this research has taken into consideration adherence to universal ethical standards for research and study with individuals and groups of people. The principles described below are adopted from UNICEF's 'Procedure for Ethical Standards in Research, Evaluation, Data Collection and Analysis' (UNICEF, 2015).

- *Respect.* All evidence-generating activities must ensure respect for all people. Respect requires that individuals be treated as autonomous agents, that is, as individuals capable of deliberating about personal goals and acting under the direction of that deliberation. To respect autonomy is to give weight to the values, preferences and beliefs of autonomous persons and to recognise their capacity to make judgements, express their opinions and make decisions.

- *Beneficence and non-maleficence.* The principle of beneficence refers to the requirement that actions within evidence-generating activities promote the well-being of individuals, communities and society. This requires the identification of clear benefits that may arise from the evidence and reconsideration of the procedure if these cannot be

articulated. Beneficence also includes the concept of reciprocity, whereby the evidence generated is transmitted to participants so that they can triangulate findings, contextualise their participation and potentially benefit from the knowledge disseminated. On the other hand, the principle of non-maleficence implies avoiding harm to participants through acts committed or omitted. Although the primary purpose of research is the generation of new evidence, this goal should not take precedence over the rights of participants.

- *Fairness.* The principle of fairness requires consideration of who benefits and who bears the burden of generating evidence. This requires that due thought be given to determine the appropriateness of the proposed methods for selecting participants. Selection should not result in unfair distributions of the burdens and benefits of evidence generation. Such considerations are necessary to avoid injustice arising from institutionalised social, racial, sexual and cultural biases in society.

Structure of the thesis

This thesis is structured into ten chapters, divided into three parts. The first part, “Theoretical Framework and Methodology”, consists of three chapters. The first and second chapters present the theoretical theories and paradigms upon which the research is based, providing an overview of the most relevant contributions from sociology and other social sciences to the study of cities, housing, and gentrification. Subsequently, the third chapter introduces the methodology employed throughout the research, discussing the techniques and sources utilized in the study, as well as the limitations and ethical principles that guided its execution. This first part tries to establish a solid and rigorous basis that will allow us to address the specific objectives that will be dealt with in the following parts of the thesis.

In this way, in the first chapter, “A tour of the city, housing and space” sets out the theoretical and conceptual framework on which the research is based. The initial section presents a brief presentation of the ideas of some of the classics of sociology on the urban question. Subsequently, the second section presents the main currents that have approached the study of housing and the city from the social sciences. Finally, the chapter concludes with a brief reflection on the main debates and challenges of contemporary urban sociology.

Today's city has a new role in the global economy that distinguishes it as an element of study, with its own challenges and dilemmas different from those faced by the state. Urban sociology has evolved to develop new lines of theory and research that address issues linked to globalization, outsourcing, mass urbanisation, the transformation of the occupational structure, social polarisation, residential segregation, new social movements, gender, immigration, social control, the environment, models of governance, and so on. Likewise, the new urban sociology of the late 20th century and early 21st century has tended to dialogue and exchange information with other disciplines such as geography, anthropology, economics, political science, demography, etc.

The residential question continues to be one of the main objects of study in the social sciences today, as the symptoms of the housing crisis are increasingly evident everywhere: housing shortages have continued to rise (Madden and Marcuse, 2018), homelessness has become general (Tezanos et al., 2013), evictions and foreclosures have increased exponentially (Méndez, 2017), gentrification has become a global phenomenon (Lees et al., 2016) and the expansion of segregation is generating increasingly fragmented and polarised cities (Tammaru et al., 2016; Van Ham, 2020), where spaces of social mixing are in decline (Sorando and Leal, 2019). In this context, the centrality of research and studies emerging around processes inherent to the dynamics of the globalising city, such as gentrification, touristification and/or urban vulnerability have consolidated the perception of the emergence of a new urban question characterised by the structural increase of social inequality and socio-economic residential segregation.

Subsequently, the following chapter, titled “Conceptualizing Gentrification”, presents the theoretical framework of gentrification. Throughout the chapter, a detailed exposition is provided on the different epistemological approaches that have analysed the process since its emergence in the 1960s. The chapter concludes with a comprehensive explanation of the various elements that characterize the dynamics of gentrification. It emphasizes the importance of transcending purely economic analyses in the study of this process.

In order to structure the development of the process, this research is based on the approach proposed by Sorando and Ardura (2016), who define gentrification as a process composed of four distinct phases: abandonment, stigmatisation, regeneration and

commodification. Using this temporal framework, we analyse the economic causes and socio-spatial consequences that, following Davidson and Lees (2005, p. 1187), characterise gentrification processes: 1) the reinvestment of capital by the state and the private sector in the degraded territory, with the consequent reproduction of capital after the regeneration process; 2) the incorporation of population groups with greater economic, social and cultural capital into the rehabilitated neighbourhoods; 3) changes in the urban landscape, and 4) the displacement of the low-income population, in the face of the generalised increase in the prices of land, housing and shops in the space undergoing gentrification.

Finally, the first part of the thesis concludes with a third chapter entitled “Methodology”. In this chapter, the research techniques and data collection methods employed in the study are elaborately expounded upon. Mindful of the inherent complexity and multidimensionality of gentrification processes, a methodological strategy was adopted that combines both quantitative and qualitative approaches, aiming to achieve a comprehensive understanding of these processes. The data analysis techniques employed, the sources consulted, and the criteria for selecting the three study areas are described. Additionally, the study's work plan is presented, and the limitations and ethical considerations attended during the research's development are explained.

The second part, “The state of play in globalising Spanish cities”, is made up of the fourth, fifth and sixth chapters. The main objective of this section is to analyse the structural factors that have influenced the evolution of large cities in Spain and their implications for the conceptualization and governance of housing and urban space. In this way, the fourth chapter, “Globalization, neoliberalism and the city: the social, economic and regulatory context of globalising urban areas”, explains the structural factors that have characterised the evolution of contemporary urban societies. This chapter explains the general context that characterises the evolution of contemporary globalising urban societies. Thus, throughout this chapter, a brief approach is made to structural phenomena such as neoliberalism, post-Fordism, or globalization, as well as to the main impacts derived from the new global economic model.

In the fifth chapter, “The problem of housing and space in Spain today”, a brief account is given of the processes of modernisation and social change experienced by

Spanish society during the second half of the twentieth century and the first decades of the twenty-first. This chapter provides an overview of recent developments in the fields of urban planning and housing in Spain. Throughout this chapter it is observed that, even though the Spanish Constitution of 1978 declares in Article 47 the right of all Spaniards to the enjoyment of decent and adequate housing, the reality turns the constitutional mandate into a dead letter. The poor state of many dwellings, the precariousness of the social policies developed, the bubble in the rental market, with high prices and low supply, homelessness, and/or the manifestation of other problems such as energy poverty or overcrowding, mean that access to decent housing has become a structural social problem in Spanish society.

The sixth chapter, “Three case studies, three modes of urban globalization in Spain”, provides an empirical analysis of the main trends of social change in the cities of Madrid, Barcelona and Valencia, under the current conditions of globalization and neoliberalism. The regions of Madrid, Barcelona and Valencia appear, at present, as the three most important territories in economic, demographic and employment terms in Spain. The globalization policies pursued by the three metropolises have strengthened their position in the world hierarchy of global cities, making them important poles of attraction for multinational companies, foreign investment, tourists and qualified human capital. As a result of these trends, these cities experienced spectacular economic and urban growth during the first two decades of the 21st century.

However, the economic growth of these cities has not been mirrored in the social sphere. The period between 2001 and 2011 is clearly marked by the influence of the 2008 economic crisis. The sharp increase in unemployment and the structural decline of industrial employment encouraged the move towards a model of a polarised socio-labour structure, characterised by the increase and chronification of social inequality. The consolidation of the dynamics of inequality during the period of expansion that began in 2015 highlights the fact that inequality has become a structural element of the current social dynamics of the main Spanish cities, regardless of the economic cycle.

Social dynamics are accompanied by both the advancement of the urbanisation process and the revitalisation of degraded historic centres. In a context of globalization, neo-liberalism and inter-territorial competition, the need of today's cities to position

themselves as well as possible in the world hierarchy of large cities has led to the emergence of new strategies and forms of action aimed at the revaluation of urban space. Thus, the urban and symbolic regeneration of city centres has encouraged the transformation of these areas into spaces of attraction for qualified professionals and tourists, which has encouraged the displacement of the most disadvantaged inhabitants to certain vulnerable areas of the city. The consolidation of this dynamic —gentrification and touristification of the urban centres and suburbanisation of the poor and popular groups— points to the formation of polarised urban spaces, which tend to reproduce in the territory the differences observed in the social structure. Likewise, these results confirm the participation of large Spanish cities in the dynamics of globalization, inequality and segregation of the main metropolises of the contemporary world (Tammaru et al., 2016; Van Ham et al., 2021).

The third part, entitled “An emblematic process: the gentrification of Spanish city centres”, presents, from chapter seven to nine, the results of the process of social and urban change that has taken place in the historic centres of the cities of Madrid, Barcelona and Valencia. From a socio-historical perspective, the analysis of the different case studies identifies who were the main actors in the gentrification processes investigated, what were the causes that promoted the emergence of these trends, what factors characterised their development and what were their main effects. Gentrification, a process that involves both the regeneration and spatial restructuring of a territory and the transformation of the pre-existing social space, appears today as one of the fundamental structuring processes of the contemporary globalised city. Given its centrality, it is understood that the analysis of this process will make it possible to shed light on some of the main structural effects of the productive transformation of a local economy into a globalised one.

Chapter 7 presents the complex process of gentrification that has taken place in the Madrid neighbourhood of Lavapiés, one of the most representative areas of the historic centre of Madrid. A comprehensive examination of the economic, residential, educational, and labour spaces confirms the hypothesis of gentrification. The economic causes and social consequences of gentrification are evident: 1) reinvestment of capital by the state and private sector in the degraded territory, a process that began in 1997 with the rehabilitation of housing and infrastructure in the area; 2) the inclusion of new

population groups with higher economic, social, and cultural capital, supported by the increase in the number of higher education graduates and higher occupational categories; 3) socio-economic, cultural, and symbolic transformations of the affected environment, manifested through the promotion of cultural facilities and infrastructure, as well as the commercial transformation of the area; and 4) the displacement of low-income populations, materialized by the continuous decline in impoverished population groups—economic immigrants, young individuals, older adults, unskilled workers, individuals with low educational attainment, etc.

However, the significant presence of poor immigrant populations who continue to reside in the zone, as well as precarious low-skilled workers, challenges the thesis of gentrification, at least partially. Similarly, the strong associative and community fabric organized around gentrification and touristification phenomena reveals the existence of a strong social movement in the neighbourhood opposing these processes. Thus, the gentrification of Lavapiés can be conceptualized as an incomplete and partial process, diverging significantly from how it has unfolded in other central areas of Madrid.

The diversity of observations and analyses presented in the media and academic and scientific literature emphasizes the immense complexity and ambivalence of Lavapiés, which oscillates between being hailed as the “coolest” and “most cosmopolitan” district in Madrid and stigmatized as a “conflict-ridden” or “unsafe” area in the city centre. The latter diagnosis seems unfounded at present. Likewise, the triumphalist perceptions that celebrate the regeneration of the area appear to overlook the heterogeneity of situations and ongoing social issues that still characterize the daily dynamics of Lavapiés. They also fail to consider the human costs resulting from the process that led to the expulsion of numerous individuals and families over time.

Chapter 8 describes the process of social and urban change that has taken place in El Raval neighbourhood in recent decades. The district has undergone a profound regeneration that has diametrically transformed the physical characteristics of the urban space. However, the persistence and reification of old problems —unemployment, poverty, substandard housing, drug trafficking and consumption— and the appearance of variables that were not foreseen during the first years of development of the regeneration

plan —immigration, the emergence of new social and economic trends, etc.— have made the dynamics of change that have occurred in recent years more complex.

Unlike what has occurred in Madrid and Valencia, the regeneration of Barcelona's historic centre has not led to gentrification. Although some conditions of the process are met —capital reinvestment, entry of higher-income social groups, changes in the urban landscape— low-income social groups have not been widely displaced from El Raval. However, the transformation process is not devoid of negative elements. The persistence of significant social problems, the invisibility of the problematic living conditions for a significant portion of the residents, and the persistent stigmatizing discourse surrounding the neighbourhood suggest that the process of gentrification remains in a latent state, awaiting the necessary socioeconomic conditions to complete its evolution.

Thus, despite the shadow of gentrification looming over the district since the beginning of the 21st century, population and housing statistics indicate that the process has not fully unfolded throughout the neighbourhood in a clear manner. In this context, the increasing relevance of qualified foreign immigrants, a population group that has dominated the influx to the area since 2011 —especially in the northern zone— reopens the hypothesis of gentrification in El Raval, pointing towards an unknown “transnational gentrification” process in Barcelona and Spain.

Chapter 9 analyses the transformation of the El Carme neighbourhood, an iconic district of the historic centre of Valencia which experienced a long period of degradation during the second half of the 20th century. This situation led to the implementation of numerous urban regeneration and rehabilitation operations during the 1990s. These actions allowed the stigmatised vision of El Carme to be replaced by a new positive imaginary associated with the bohemian, heritage and cultural character of a historic neighbourhood.

Thus, at the beginning of the 21st century, the socio-demographic characteristics of Ciutat Vella already showed the consolidation of a gentrified space, inhabited mainly by highly educated, professionalised middle and upper classes. At the same time, the presence of marginalised population groups receded, with the improvement of the space, control and dissuasion actions, and the expulsion of some stigmatised groups to other

parts of the city. All of this has turned the El Carme neighbourhood into one of the main cultural, tourist and leisure enclaves in the city of Valencia.

The last chapter of this part, the tenth, presents the discussion on the economic causes and social consequences of the gentrification of Spanish urban centres. To synthesise the results presented in this part of the thesis, the results obtained in the three case studies investigated are discussed. For this purpose, the debate is structured based on the analysis of the economic causes and socioespacial consequences which, following Davidson and Lees (2005, 1187), represent the four characteristic conditions of gentrification.

In this section of conclusions, we will delve into the discussion of how our results support or refute the initial hypotheses and explore the implications of our findings. Firstly, the first hypothesis (H1) postulated that the urban centres of Madrid, Barcelona, and Valencia have experienced a process of social and urban change during the early decades of the 21st century that can be conceptualized as a process of gentrification. Although the conducted analysis revealed a clear trend in this direction, the observed differences among the three case studies —consolidated gentrification in the centre of Valencia, partial gentrification in the centre of Madrid, and urban vulnerability and touristification in the centre of Barcelona— caution that their manifestation and magnitude vary significantly according to the specific conditions of each local context.

While gentrification has clearly taken hold in the centre of Valencia, social and urban problems persist in the entire old town, such as rising housing costs, deficits in public services and facilities, inadequate infrastructure, and negative impacts of mass tourism. This situation questions the success of the undertaken reforms and highlights the growing difficulty for local governments to reconcile the economic interests of the city with the social well-being of the local community.

Regarding Madrid, the social change experienced in the old town during the early decades of the 21st century can be considered as a process of relative gentrification. Although the economic causes and social consequences associated with this phenomenon are observed, the significant presence of immigrant population and low-skilled workers,

particularly in the Lavapiés neighbourhood, partially challenges the hypothesis of gentrification in the centre of Madrid.

Thus, while the regeneration of the centre of Barcelona has not resulted in gentrification—low-income social groups have not been displaced from the old town—it does seem evident that touristification has taken hold throughout the historic centre. In this context, the rapid expansion of accommodation services like Airbnb and the extensive offering of economic activities related to culture, tourism, and leisure clash with the endemic precariousness of other public services and facilities that the residents of Ciutat Vella have been demanding for decades.

Regarding the second hypothesis (H2), we expected to find that the globalization of local economies produces socioeconomic residential segregation through the gentrification of depressed central urban areas and the displacement of the most disadvantaged groups to specific peripheral areas, where they become concentrated. Once again, it is necessary to qualify the scope and validity of this hypothesis since, although a clear trend toward increased residential segregation based on socioeconomic reasons is observed in the cases of Madrid and Barcelona, the specificity of Barcelona's territorial model at the municipal level questions the extent of the proposed correlation.

The dynamics of globalization in cities are enormously complex and influenced by a multitude of factors, such as redistributive policies, specific urban policies, migrations, deindustrialization, mass tourism, new lifestyles and consumption patterns, new forms of coexistence, the emergence of new actors—international investment funds, digital platforms like Airbnb, transient populations, etc.—the characteristics of the real estate market, the importance of family solidarity, and even the territorial structure of the studied city. All of this contributes to the configuration of a more heterogeneous and complex panorama in terms of residential segregation. Therefore, although the general trend is clear, a more detailed and contextualized analysis is required to fully understand the mechanisms and implications of the relationship between globalization, gentrification, and residential segregation in each case study.

Finally, the third hypothesis (H3) indicated that the current dynamics of major Spanish cities are characterized by the advancement of three interrelated processes that

tend to structure polarized urban models: the gentrification and touristification of historic centres and the urban vulnerability of depressed areas. The results obtained throughout the study allow us to state that the dynamics of major Spanish cities during the early decades of the 21st century.

Finally, the thesis ends with a tenth chapter of conclusions. This section synthesises the results obtained, reflects on the main conclusions of the research carried out, sets out some lines of future research and presents a series of final reflections in social and political terms. This section is presented in full in the following chapter.

Conclusions. The problem of urban regeneration of cities in globalization

This research makes a new contribution to the social-scientific knowledge generated around the impact of structural phenomena, such as globalization, outsourcing and/or neoliberalism, in shaping the social and spatial structures of contemporary cities. It also provides a deeper and more up-to-date understanding of the underlying mechanisms shaping the dynamics of urban space, which is fundamental to understanding the challenges and opportunities facing cities today.

In particular, this work has focused on examining the social and territorial consequences of public policies that seek to foster urban regeneration and the revitalisation of degraded urban centres. In this context, gentrification plays a fundamental role in shaping today's urban areas. It represents a paradigmatic example of the social effects derived from strategies and public policies aimed at adapting the city to the transformations produced by globalization, which makes it a highly relevant topic for the analysis and understanding of the social, spatial, and residential dynamics of contemporary cities.

Emblematic of today's city transformation processes, gentrification has become a phenomenon inherent to globalising urban areas. In short, the classic process of gentrification occurs when a depressed neighbourhood in the historic centre of a global city is appropriated by new middle and upper class households, prompting the displacement of vulnerable lower income population groups.

However, the process of gentrification begins long before the pioneers arrive in the neighbourhood, when the abandonment and poor maintenance of the central areas promote their gradual deterioration and stigmatisation. In these circumstances, the level of urban and social degradation reached in Spanish urban centres generated a broad consensus that the urban regeneration processes that occurred had improved the overall situation of these spaces.

In contrast, a closer look at the emergence of such processes reveals that improvements to urban space are often not a positive-sum game in which everyone wins

in the end. This is because urban regeneration policies, or their taboo synonym, gentrification policies, are processes characterised by conflict and inequality. Far from leading to an improvement in the quality of life of their traditional inhabitants, urban spatial developments often play a key role in increasing social inequalities. This is, of course, unless a sufficiently significant public intervention is planned and developed in parallel to reverse the speculative and displacement trends that drive these processes.

The study of gentrification is essential to understand changes in contemporary metropolises, as it clearly reflects the impacts of structural phenomena such as globalization, outsourcing, the technological revolution, and neoliberalism on local communities. In this respect, this research has shown that the gentrification of historic centres has prompted the emergence of three fundamental trends: an increase in social inequality, greater residential segregation based on socio-economic factors, and an expansion of urban vulnerability.

Large urban areas are the main setting for the processes described above. In this context, the influence of economic activities such as culture, tourism or advanced services has led to the constitution of exclusionary forms of action that are fostering trends of dualization, fragmentation and social conflict through the development of strategies that divide, separate, individualise and break up communities based on traditional references such as the neighbourhood and social class. This dynamic process, which has been general to all Western countries since the onset of the economic crisis in 2008. This has been even more pronounced in the case of Spain. In addition to pre-existing social inequalities that are greater than those in most of Europe, there has also been the harmful effect of austerity policies that have significantly reduced the already underdeveloped Spanish welfare state.

Cases such as those described in Lavapiés, El Raval or El Carme, neighbourhoods rehabilitated based on culture, creativity and leisure, exemplify how this type of policy rapidly transforms degraded and stigmatised environments into prosperous, modern and cosmopolitan spaces, which thus become synonymous with the success of the city's globalization. Where once there were plots of land, substandard housing and marginalised groups, today there are restaurants and museums, professionalised middle and upper classes and visitors from all over the world. Under a model of entrepreneurial and

business governance, a new socio-spatial organisation is developing, aimed at adapting the city to the transformations brought about by globalization.

Thus, under the current conditions of globalization and neoliberalism, urban policies encourage the displacement of certain social groups and practices from privileged environments —urban centres— to specific deprived areas where they are concentrated. The entrenchment of this dynamic —gentrification of the centres and suburbanisation of poverty and popular groups— points to the formation of polarised urban spaces, which tend to reproduce in the territory the differences observed in the social structure.

Because of the advance of this logic, the main Spanish cities have experienced a new phase of development since the last years of the 20th century, characterised by the advance of gentrification of urban centres. Although the three cities studied in this research fall within this general historical framework, there are interesting nuances between the case studies. Thus, although the analysis of these processes has allowed us to confirm the hypothesis that the globalization of local economies encourages an increase in socio-economic residential segregation through the gentrification of urban centres, we can see that these are general trends that are nuanced by the idiosyncrasies of the local contexts. Likewise, these results confirm the participation of large Spanish cities in the dynamics of globalization, inequality, and segregation of the main cities of the contemporary world.

In this study, especially through the interviews conducted, but also through the compelling statistical data, it could be seen that the challenges addressed in the regeneration of urban centres have affected issues associated with the physical transformation of the environment —rehabilitation of space and housing, improvement of facilities and infrastructure, etc.—, and those addressing issues concerning the degradation of social relations has been extraordinarily slowed down. Thus, when taking stock of the process, it appears that the middle classes of the area, as well as the well-organised and well-represented commercial actors, are the ones who have managed, once again, to construct the dominant narrative. Thus, it could be explained that, even though these processes have, to a greater or lesser extent, involved inclusive participatory processes, they have led to the gentrification of the place, with the consequent expulsion of the most disadvantaged. Thus, when the more socially related projects are finally

implemented, it seems that the most vulnerable social sectors are bound to disappear from the built urban landscape.

Consequently, the pre-eminence of urban planning over social issues is one of the main limitations of current urban regeneration processes. The precariousness of the social issue in the planning and execution of these operations has meant that even the most “sanitised” environments continue to suffer from some of the social problems that have characterised them for years. And, moreover, this is what causes the rehabilitation of urban space to encourage an incipient gentrification that ends up driving the groups with fewer resources that previously lived there out of the neighbourhood.

For times to change, a better understanding of what is happening in our immediate environment —which for most of us are cities— can be the first link on which to build fairer, more caring, inclusive, sustainable and democratic cities. If the process of implementing projects were to be done the other way round, for example, if the social issue were to prevail over the urban one, if the problems of deprivation, mistrust and social disengagement were to be solved first among the population and then, or at the same time, the change of the physical environment were to be promoted, adjusting it to the possibilities of the groups, then perhaps the vulnerable population would be well included and could be part of the regeneration process and enjoy it. And stop thinking, when they see two researchers coming: are you going to kick us out of here too?

Future lines of research

The results obtained provide a structural picture of the main social trends in the cities of Madrid, Barcelona and Valencia over the last few decades. They also lay the foundations for further study of the social and spatial processes of contemporary urban societies.

Firstly, the knowledge gained throughout the study has confirmed to the researcher that limiting the analysis of gentrification to the specific field of the city is insufficient. The social and urban impacts produced by these processes are so intense and expansive that they tend to affect territories that are increasingly extensive and far from the municipal boundaries. In a historical moment in which the city stands out for its economic, demographic, and cultural centrality, paradoxically, perhaps the very concept

of “city” is ceasing to be functional for studying the social and spatial trends of some contemporary urban societies. Although in future studies it is intended to continue with the study of gentrification, it is now understood that it is necessary to take as a reference space the metropolitan area in which the process is framed.

In relation to the previous point, the touristification trends of urban centres increase segregation and social and urban polarisation patterns that encourage gentrification. Moreover, the effects of mass tourism transcend the residential sphere—increase in housing, transformation of residential dwellings into tourist accommodation—to also involve other issues linked to commerce—disappearance of local commerce and appearance of new tourism-oriented businesses—, employment—new forms of employment and job insecurity—, ICT—centralisation of new digital platforms for leisure, employment and consumption—, public space—massification and privatisation of space, transformation of the environment according to the demands and needs of tourists, etc.— and/or pre-established social relations—dissolution and deterioration of neighbourhood and support networks. The position of the researcher requires adopting a position of flexibility and permanent adaptation and, in this sense, the research carried out has consolidated the conviction that touristification constitutes a new urban phenomenon to be studied, requiring, therefore, the development of new theoretical and empirical perspectives of analysis. This scenario makes it necessary to explore an emerging field of study in future research.

Similarly, the expansion of urban vulnerability has been found to be another structural trend of social change in globalising urban areas. Often studied as a separate and distinct phenomenon from gentrification, it is argued here that these are interrelated processes that highlight trends of inequality and polarisation in contemporary urban societies. Although the relationship between gentrification and urban vulnerability has often been neglected in the case studies, the phenomenon of displacement provides a nexus that allows the general expansion of both trends to be linked. This hypothesis offers a stimulating perspective worth exploring in future studies.

Finally, it is appropriate to point out that the development of new analytical technologies and the exploitation of big *data* is a complex and fascinating field of research from which the social sciences should not be excluded. For the first time in human history,

social behaviour is potentially measurable on a large scale, making it possible to predict and test sociological theories and social practices. This offers a new context of opportunities for study and research, but also of dangers and risks, insofar as a large part of *big data* is the result of technological innovation and investment by large digital actors who, of course, want to obtain large economic benefits in return. Against this backdrop, sociology faces a major challenge that requires the acquisition of new knowledge, competencies and skills. A critical, rigorous and even-handed understanding of the digital context that lies ahead will be crucial in a globalised, rapidly changing and increasingly commodified world.

The housing problem as a symbol of urban inequality. Final reflections and policy proposals for a pending issue in Spanish democracy.

In short, one of the greatest and most complex challenges facing Spanish society in the 21st century is undoubtedly the housing problem. In the case of the country's large cities, the issue has been aggravated since the beginning of the 1990s, because public administrations have left the provision of this good in the hands of the market, failing to fulfil their obligation to guarantee the population the right of access to decent and adequate housing.

The housing crisis in Spain has worsened substantially since 2008. The recessionary period had its most damaging effects around housing, so that between 2008 and 2020 alone more than 800,000 evictions took place and as many homes have been foreclosed on. In these circumstances, the emergence and expansion of gentrification processes have meant that housing has become one of the factors that most affect social inequality in Spain, especially in large cities, as prices, especially for rented housing, have risen steadily since 2014.

Against this backdrop, it is essential to restore and strengthen a structural public housing policy. However, this measure alone is insufficient. Policies to promote and acquire housing are slow and expensive, and difficult to sustain with the limited and precarious resources of the public sector. When it is suggested from certain quarters that the solution to the problem lies exclusively in increasing the public housing stock, either the real data are unknown or deliberately ignored. Taking as a model city such as Vienna

or Berlin, where for more than a hundred years the city councils have owned approximately 20% of the total housing stock, it is a fallacy that distorts the understanding of the problem in Spain today, where in cities such as Madrid and Barcelona the percentage of public housing is less than 1%. The response to the housing challenge requires concrete and appropriate solutions, not superficial and gimmicky speeches that draw attention away from the real problem. It is essential to promote a structural public housing policy, but also to combine it with specific and structural actions to address the problem in a comprehensive manner.

Firstly, it is essential to keep public housing exclusively for the rental market and under the control of the administration, as it is the most common means of access for vulnerable social groups. In Spain, the opposite has often been the case, and many of the housing units developed by the administrations have ended up being sold to their tenants and, in some more serious cases, to international investment funds. As a result, this housing stock has passed to the private housing market and has become inaccessible to the most disadvantaged economic groups.

In a situation where there is a shortage of public housing, as is the case in Spain's large cities, this housing should be allocated primarily to those who need it most at any given time. And, probably, those who need it most are not those who need it most throughout their lives. Therefore, public housing should have a certain turnover, and that means that it should not be sold. Preserving public housing for the rental housing market appears, therefore, as a first measure to mitigate some of the most extreme and pressing situations of residential exclusion. In addition, public housing should be distributed equitably across the various metropolitan spaces of each urban area, in order to prevent the possible formation of marginalised communities and vulnerable and disadvantaged environments.

Housing is a special asset that is closely linked to the social and territorial context in which it is located. Therefore, any housing programme or policy must include a set of initiatives to improve the environment in which it is located. As the effects of segregationist processes such as gentrification and/or touristification increasingly transcend the boundaries of the central city, it is essential to establish strategies that promote the social and urban development of the most disadvantaged metropolitan areas.

To achieve this goal, it is necessary to adopt new governance approaches that encourage the participation of the different actors of the social space in the planning, implementation and monitoring of urban development policies and programmes.

However, it is in the private second-hand housing market, both for sale and rent, where the speculative and inflationary trends of the real estate market are generated and, therefore, it is there where it is necessary to act more forcefully, developing control mechanisms that allow the negative processes generated in the market to be attenuated. In addition to structural actions, the need to implement specific measures which, when applied in specific urban areas, have proven to be effective in regulating the real estate market in the short and medium term is also defended. In this sense, two specific measures can be highlighted that could be effective in combating segregation processes such as gentrification and touristification: the regulation of rental housing prices and policies to control tourist housing and accommodation.

With more and more people struggling to afford housing, ensuring access to decent and affordable housing requires regulating the private housing market. In fact, it is already partially regulated, as in the case of subsidised housing that is developed for the property market, but what is proposed here is to extend regulation to the rental market as well. This is already the case with other types of goods that are not even basic necessities, as it is the issue with housing.

The United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights (ESCR) indicates that the cost of housing should not exceed 30% of household income to ensure a decent life. However, in the case of households living in rented housing in large Spanish cities, this percentage can be much higher than the standards recommended by international organisations. The expansion of gentrification and touristification trends in historic centres has intensified the pressure on these spaces, although the effects of these processes have had repercussions, as discussed throughout this research, in the continuous increase in the cost of different areas of urban space.

Except for Law 11/2020, passed in Catalonia, the rental market currently remains unregulated in Spain. It seems that the future Housing Law intends to take steps in this direction, largely since part of the public —and, fundamentally, thanks to the work of

social movements and associations linked to the right to housing— has become convinced of the need to move towards greater protection for tenants. This change has already taken place in neighbouring countries such as Portugal, France and Germany, and even in some North American states —California, New York, etc.— regulations have been passed to control excessive rent increases. If in the centre of the world economy mechanisms are being put in place to control the increase in rent prices, it does not seem unreasonable that similar measures could be applied in urban areas in Spain.

Furthermore, the rapid expansion of tourist housing and accommodation, as well as its strong impact on housing prices in the most affected areas, has generated an important social and political debate about the need to control the growth of this type of property. The approval of the PEUAT in Barcelona in 2017 was an important step forward in this regard, as, although its actual effect has been limited, its approval by a municipal council demonstrates a significant change in citizens perception of the socio-economic effects of mass tourism. In recent years, other municipal governments in cities such as Madrid, Palma de Mallorca or Bilbao have also approved restrictive measures in order to respond to the need to make tourist accommodation compatible with sustainable and inclusive urban models.

This list of proposals would be incomplete if the available land for development is not managed responsibly. As has been demonstrated throughout this study, in other periods of economic growth, measures have been taken to liberalise available land, with the argument that this would stabilise prices. This was the approach on which the 1998 Land Law was based, a regulation which, accompanied by a policy of tax incentives for home ownership, gave rise to the biggest housing bubble in Spanish history. The aim here is not to discuss the relevance of the new residential production processes that are currently taking place in Spain's large urban areas, but to defend the need for the administrations to comply with the constitutional mandate. It is crucial to develop and establish the necessary guarantees and mechanisms so that decent housing becomes an accessible good for the population.

In short, the debate that has arisen around the housing issue is extremely complex and the challenge is monumental. It should be noted that at the time of writing this thesis, the approval of a new Housing Law has been under discussion in the Congress for almost

four years. The amalgam of actors, interests, demands and conflicts that have taken place since the debate on the need to approve a new Housing Law began are a good illustration of the great challenge of regulating the housing issue in Spain. In this context, the growing contrasts between the winning and losing areas and groups of globalization emphasise the need to reformulate a new social pact that, framed within the conditions of the new global context, is capable of harmonising the economic interests of the territories with the social welfare of their residents.

Índice de Tablas

TABLA 1. NIVEL DE GLOBALIZACIÓN DE LAS CIUDADES DE MADRID, BARCELONA Y VALENCIA 2000-2020	14
TABLA 2. VARIABLES RELEVANTES EN EL ESTUDIO CUANTITATIVO DE LA GENTRIFICACIÓN	84
TABLA 3. CIUDAD, DESCRIPCIÓN Y SIGLA DE IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS ENTREVISTADAS	89
TABLA 4. VIVIENDAS SEGÚN USO (EN MILES) 1950-2011.....	122
TABLA 5. VIVIENDAS PROGRAMADAS Y CONSTRUIDAS (EN MILES) Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) 1961-1975	123
TABLA 6. POBLACIÓN ACTIVA (EN %) POR SECTOR ECONÓMICO 1976-2001	131
TABLA 7. EVOLUCIÓN DEL GASTO SOCIAL (% DEL PIB) EN EUROPA Y ESPAÑA 1965-2005	133
TABLA 8. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA (EN %) EN ESPAÑA 1970-2021	134
TABLA 9. PARQUE DE VIVIENDAS TOTALES, PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) EN MADRID, BARCELONA, VALENCIA Y ESPAÑA 2001-2011	142
TABLA 10. POBLACIÓN (EN MILES) DE MADRID, BARCELONA Y VALENCIA (PROVINCIAS) Y ESPAÑA Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) 2000-2020	142
TABLA 11. POBLACIÓN OCUPADA (EN MILES) Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) 1992-2007	144
TABLA 12. NÚMERO DE VIVIENDAS (EN MILES) TOTALES, PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES EN MADRID, BARCELONA, VALENCIA Y ESPAÑA 2012-2018	153
TABLA 13. DISTRIBUCIÓN (EN %) DE LA POBLACIÓN ACTIVA POR SECTOR ECONÓMICO 2008-2020.....	157
TABLA 14. CRECIMIENTO ABSOLUTO DE LAS OCUPACIONES QUE MÁS QUE MÁS REDUJERON SU EMPLEO EN EL PERÍODO DE RECESIÓN (EN MILES) Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) 2007 - 2010.....	157
TABLA 15. CRECIMIENTO ABSOLUTO (EN MILES) Y RELATIVO (EN %) DEL EMPLEO POR CATEGORÍA PROFESIONAL 2008-2018.....	159
TABLA 16. GASTO PÚBLICO EN ESPAÑA 2004-2018, CRECIMIENTO ABSOLUTO Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %).....	160
TABLA 17. COEFICIENTE DE GINI, RATIO 80/20, TASA DE RIESGO DE POBREZA Y DE EXCLUSIÓN SOCIAL 2004-2020	161
TABLA 18. NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) POR TIPO DE VIVIENDA MADRID Y COMUNIDAD MADRID 2001-2011.....	178
TABLA 19. COEFICIENTE DE GINI, RATIO 80/20 Y TASA DE POBREZA COMUNIDAD DE MADRID Y ESPAÑA 2008-2020	185
TABLA 20. COEFICIENTE DE GINI, RATIO 80/20 Y TASA DE POBREZA MADRID, COMUNIDAD DE MADRID Y ESPAÑA 2009-2021	185
TABLA 21. CATEGORÍAS OCUPACIONALES (EN %) Y NÚMERO DE DESEMPLEADOS EN MADRID EN 2001 Y 2011	186
TABLA 22. NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) POR TIPO DE VIVIENDA BARCELONA Y CATALUÑA 2001-2011	193
TABLA 23. COEFICIENTE DE GINI, RATIO80/20 Y TASA DE POBREZA EN CATALUÑA Y ESPAÑA 2008-2020	201

TABLA 24. COEFICIENTE DE GINI, RATIO 80/20 Y TASA DE POBREZA BARCELONA, CATALUÑA Y ESPAÑA 2006-2017	201
TABLA 25. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) Y NÚMERO DE DESEMPLEADOS EN BARCELONA EN 2001 Y 2011	202
TABLA 26. NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) POR TIPO DE VIVIENDA VALENCIA Y COMUNIDAD VALENCIANA 2001-2011.....	207
TABLA 27. OCUPADOS DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) EN VALENCIA 2001-2011	212
TABLA 28. COEFICIENTE DE GINI, RATIO 80/20 Y TASA DE POBREZA COMUNIDAD VALENCIANA Y ESPAÑA 2008-2020.....	215
TABLA 29. COEFICIENTE DE GINI EN VALENCIA, COMUNITAT VALENCIA Y ESPAÑA 2015-2019.....	216
TABLA 30. DIMENSIONES VULNERABILIDAD URBANA LAVAPIÉS, 1991 - 2001.....	239
TABLA 31. DISTRIBUCIÓN (EN %) DE LA POBLACIÓN OCUPADA EN LA COMUNIDAD DE MADRID, 1976 - 2021	241
TABLA 32. POBLACIÓN DE LAVAPIÉS, DISTRITO CENTRO Y MADRID POR GRUPOS DE EDAD (EN %) EN 2001	247
TABLA 33. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN LAVAPIÉS, CENTRO Y MADRID EN 2001	248
TABLA 34. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) DE LAVAPIÉS, CENTRO Y MADRID EN 2001 POR CATEGORÍA PROFESIONAL.....	249
TABLA 35. SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS (M ²), VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y VIVIENDA VACÍA (EN %) Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (PERSONAS) EN LAVAPIÉS, DISTRITO CENTRO Y MADRID EN 2001	250
TABLA 36. INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA (EUROS) EN LAVAPIÉS, 1998-2012.....	251
TABLA 37. POBLACIÓN DE LAVAPIÉS, DISTRITO CENTRO Y MADRID POR GRUPOS DE EDAD EN 2011	254
TABLA 38. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN LAVAPIÉS, CENTRO Y MADRID EN 2011	255
TABLA 39. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) DE LAVAPIÉS, CENTRO Y MADRID EN 2011 POR CATEGORÍA PROFESIONAL.....	256
TABLA 40. VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS, VACÍAS Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER (EN %), TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR Y SUPERFICIE MEDIA POR OCUPANTE EN LAVAPIÉS, DISTRITO CENTRO Y MADRID EN 2011	258
TABLA 41. PRECIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) DE ALQUILER DE MADRID Y DISTRITO CENTRO, 2008 - 2022..	263
TABLA 42. ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE LA CIUDAD DE MADRID Y CRECIMIENTO RELATIVO (%) 2016 - 2021	265
TABLA 43. POBLACIÓN DE LAVAPIÉS, CENTRO Y MADRID POR GRUPOS DE EDAD (EN %) EN 2001 Y 2021	270
TABLA 44. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EMBAJADORES, DISTRITO CENTRO Y MADRID, 2001-2021.....	271
TABLA 45. DISTRIBUCIÓN (EN %) LA POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR ECONÓMICO EN LA PROVINCIA DE BARCELONA, 1976 - 2020.....	287
TABLA 46. DIMENSIONES VULNERABILIDAD URBANA EL RAVAL, 1991 Y 2001	291

TABLA 47. INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN LAVAPIÉS, 1988-2012 (MILLONES DE EUROS)	292
TABLA 48. DISTRIBUCIÓN DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS ENTRE NORTE Y SUR DE EL RAVAL	293
TABLA 49. POBLACIÓN DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA POR GRUPOS DE EDAD EN 2001 (EN %)	295
TABLA 50. NIVEL DE ESTUDIOS EN (%) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA EN 2001	296
TABLA 51. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA EN 2001 POR CATEGORÍA PROFESIONAL	297
TABLA 52. SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS (M ²), VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y VIVIENDA VACÍA (EN %) Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (PERSONAS) EN EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA EN 2001	298
TABLA 53. ACTOS DELICTIVOS Y NOTICIAS SOBRE INSEGURIDAD PUBLICADAS EN PRESA EN LOS BARRIOS DE CIUTAT VELLA EN 2019.....	303
TABLA 54. POBLACIÓN DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA POR GRUPOS DE EDAD (EN %) EN 2011	304
TABLA 55. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA EN 2011	305
TABLA 56. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA EN 2011 POR CATEGORÍA PROFESIONAL	306
TABLA 57. VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS, VACÍAS Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER (EN %), TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR Y SUPERFICIE MEDIA POR OCUPANTE EN EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA EN 2011	308
TABLA 58. ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE LA CIUDAD DE BARCELONA, 2015 - 2019.....	311
TABLA 59. PRECIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) DE ALQUILER DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA, 2014 - 2022	312
TABLA 60. POBLACIÓN DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA POR GRUPOS DE EDAD (EN %) EN 2001 Y 2021	316
TABLA 61. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA 2001-2021	317
TABLA 62. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN CIUTAT VELLA, VALENCIA Y COMUNIDAD VALENCIANA, 1950 - 1991	329
TABLA 63. DISTRIBUCIÓN (EN %) DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR ECONÓMICO EN PROVINCIA DE VALENCIA, 1976 - 2001	330
TABLA 64. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD DE VALENCIA, 1966-1988.....	335
TABLA 65. DIMENSIONES VULNERABILIDAD URBANA CARMÉ-MERCAT-VELLUTERS, 2001	341
TABLA 66. POBLACIÓN DE EL CARMÉ, CIUTAT VELLA Y VALENCIA POR GRUPOS DE EDAD (EN %) EN 2001	342
TABLA 67. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EL CARMÉ, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2001.....	343

TABLA 68. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) DE EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2001 POR CATEGORÍA PROFESIONAL	343
TABLA 69. SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS (M ²), VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y VIVIENDA VACÍA (EN %) Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (PERSONAS) EN EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2001	344
TABLA 70. POBLACIÓN DE EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA POR GRUPOS DE EDAD (EN %) EN 2011	350
TABLA 71. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2011	351
TABLA 72. POBLACIÓN OCUPADA DE 16 AÑOS O MÁS (EN %) DE EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2011, POR CATEGORÍA PROFESIONAL	352
TABLA 73. VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS, VACÍAS Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER (EN %), TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR Y SUPERFICIE MEDIA POR OCUPANTE EN EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2011	353
TABLA 74. ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE LA CIUDAD DE VALENCIA Y CRECIMIENTO RELATIVO (EN %) 2010 - 2019	356
TABLA 75. PRECIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) DE ALQUILER CIUTAT VELLA Y VALENCIA, 2012 - 2022	357
TABLA 76. POBLACIÓN DE EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA POR GRUPOS DE EDAD (EN %) 2001 Y 2021	359
TABLA 77. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 18 AÑOS O MÁS EN EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA EN 2021	360
TABLA 78. ACTIVIDADES ECONÓMICAS (EN %) EN EL CARME Y VALENCIA EN 2021	361

Índice de Figuras

FIGURA 1. MODELO DE LAS ZONAS CONCÉNTRICAS DE BURGESS.....	31
FIGURA 2. MODELO SECTORIAL DE HOYT	32
FIGURA 3. MODELO DE LA RENT GAP DE LA GENTRIFICACIÓN DE NEIL SMITH	51
FIGURA 4. CAUSAS ECONÓMICAS Y CONSECUENCIAS SOCIOESPACIALES DE LA GENTRIFICACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS	74
FIGURA 5. CURVA DE LORENZ Y COEFICIENTE DE GINI	85
FIGURA 6. ÍNDICE LOCAL DE MORAN.....	87
FIGURA 7. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO (EN %) POR PROVINCIAS 1920-1970.....	121
FIGURA 8. EVOLUCIÓN (EN %) DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER 1950-2011	123
FIGURA 9. EVOLUCIÓN POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR ECONÓMICO 1976-1995 (EN MILES).....	130
FIGURA 10. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE VENTA DE VIVIENDA Y ENDEUDAMIENTO DE LAS FAMILIAS (EN %) 1996-2007	144
FIGURA 11. VARIACIÓN POR PROVINCIAS DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER 2015-2020	152
FIGURA 12. HOGARES (EN %) POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA 2004-2020	152
FIGURA 13. NÚMERO DE HIPOTECAS DE VIVIENDA CONSTITUIDAS 2003-2019	153
FIGURA 14. EVOLUCIÓN VIVIENDA PÚBLICA EN PROPIEDAD Y ALQUILER 2004-2018.....	154
FIGURA 15. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN POR TIPO DE OBRA EN ESPAÑA 2005- 2019	155
FIGURA 16. VIVIENDAS REGISTRADAS EN EL CATASTRO POR GRANDES PROPIETARIOS (EN %) POR PROVINCIAS 2015-2019.....	156
FIGURA 17. TASA DE PARO POR NIVEL DE ESTUDIOS 2014-2019.....	158
FIGURA 18. POBLACIÓN (EN %) QUE SUFRE PROBLEMAS DE CONTAMINACIÓN SEGÚN GRADO DE DENSIDAD DE POBLACIÓN 2004-2020	167
FIGURA 19. HOGARES (EN %) POR DECIL DE RENTA QUE TUVIERON RETRASOS EN EL PAGO DE GASTOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA PRINCIPAL 2019-2020.....	169
FIGURA 20. ALTAS Y BAJAS RESIDENCIALES EN MUNICIPIOS ESPAÑOLES DE MÁS DE 500.000 HABITANTES 2018-2020.....	170
FIGURA 21. POBLACIÓN EXTRANJERA (EN %) EN EMBAJADORES, CENTRO Y MADRID 2001-2021	181
FIGURA 22. DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS OFERTADOS EN AIRBNB EN MADRID 2022 ...	183
FIGURA 23. VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER DISTRITOS DE MADRID 2015-2019 ...	184
FIGURA 24. CATEGORÍAS SOCIOLABORALES ALTAS POR CUARTILES DISTRITOS MADRID 2011	186
FIGURA 25. MAPA DE CLÚSTERS LISA CATEGORÍAS SOCIOLABORALES ALTAS Y BAJAS DISTRITOS MADRID 2011	187
FIGURA 26. RENTA MEDIA POR PERSONA Y MAPA DE CLÚSTERS LISA RENTA BARRIOS MADRID 2020	187
FIGURA 27. TITULADOS SUPERIORES (%) Y MAPA DE CLÚSTERS LISA TITULADOS SUPERIORES BARRIOS MADRID 2021	189
FIGURA 28. PLAZA DE LA LUNA, MALASAÑA, MADRID	190

FIGURA 29. CALLE DE SANT PAU (EL RAVAL)	197
FIGURA 30. DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS OFERTADOS EN AIRBNB EN BARCELONA 2022	198
FIGURA 31. VARIACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER DISTRITOS DE BARCELONA 2015-2019	199
FIGURA 32. LANZAMIENTOS PRACTICADOS EN BARCELONA POR CAUSA 2014-2019	199
FIGURA 33. POBLACIÓN EXTRANJERA (EN %) EN EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA 2001-2021	200
FIGURA 34. CATEGORÍAS SOCIOLABORALES ALTAS POR CUARTILES DISTRITOS BARCELONA 2011	202
FIGURA 35. MAPA DE CLÚSTERS LISA CATEGORÍAS SOCIOLABORALES ALTAS Y BAJAS BARRIOS BARCELONA 2011	203
FIGURA 36. RENTA MEDIA POR PERSONA Y MAPA DE CLÚSTERS LISA RENTA BARRIOS BARCELONA 2019	203
FIGURA 37. TITULADOS SUPERIORES (%) Y MAPA DE CLÚSTERS LISA TITULADOS SUPERIORES BARRIOS BARCELONA 2021	204
FIGURA 38. POBLACIÓN EXTRANJERA (EN %) EN EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA 2001-2021	208
FIGURA 39. CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS	209
FIGURA 40. DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS OFERTADOS EN AIRBNB EN VALENCIA 2022	210
FIGURA 41. VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER DISTRITOS DE VALENCIA 2015-2019	211
FIGURA 42. CATEGORÍAS SOCIOLABORALES ALTAS POR CUARTILES DISTRITOS VALENCIA 2011	212
FIGURA 43. MAPA DE CLÚSTERS LISA CATEGORÍAS SOCIOLABORALES ALTAS Y BAJAS BARRIOS VALENCIA 2011	213
FIGURA 44. LANZAMIENTOS PRACTICADOS EN VALENCIA POR CAUSA 2014-2019	214
FIGURA 45. RENTA MEDIA POR PERSONA Y MAPA DE CLÚSTERS LISA RENTA BARRIOS VALENCIA 2019	216
FIGURA 46. TITULADOS SUPERIORES (%) Y MAPA DE CLÚSTERS LISA TITULADOS SUPERIORES BARRIOS VALENCIA 2021	217
FIGURA 47. LOCALIZACIÓN DEL DISTRITO CENTRO Y DEL BARRIO DE LAVAPIÉS EN EL MUNICIPIO DE MADRID	229
FIGURA 48. CORRALAS DE LAS CALLES MIGUEL DE SERVET Y MESÓN DE PAREDES	232
FIGURA 49. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE LAVAPIÉS POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2001	248
FIGURA 50. INFRAVIVIENDA (EN %) EN MADRID, CENTRO Y LAVAPIÉS EN 2001	250
FIGURA 51. PRECIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) DE SEGUNDA MANO DE MADRID, DISTRITO CENTRO Y LAVAPIÉS, 2001 - 2014	253
FIGURA 52. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE LAVAPIÉS POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2011	254
FIGURA 53. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN LAVAPIÉS, CENTRO Y MADRID EN 2001 - 2011	255
FIGURA 54. RENTA MEDIA POR PERSONA DISTRITO CENTRO 2019	257
FIGURA 55. CALLE AVE MARÍA	262
FIGURA 56. PRECIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) DE SEGUNDA MANO DE MADRID, DISTRITO CENTRO Y LAVAPIÉS, 2012-2022	263
FIGURA 57. CALLES DE LA ENCOMIENDA Y LAVAPIÉS	268

FIGURA 58. EVOLUCIÓN PRECIO VIVIENDA (€/M ²) EN BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO Y CIUDAD DE MADRID 2011-2021	268
FIGURA 59. NÚMERO DE LLEGADAS AL BARRIO DE EMBAJADORES POR NACIONALIDAD Y NIVEL DE ESTUDIOS 2011 - 2019	269
FIGURA 60. AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL (EN %) POR TIPO DE COTIZACIÓN EN LAVAPIÉS EN 2014, 2017 Y 2020	271
FIGURA 61. LOCALIZACIÓN DEL DISTRITO DE CIUTAT VELLA Y DEL BARRIO DE EL RAVAL EN EL MUNICIPIO DE BARCELONA	276
FIGURA 62. CASA FÁBRICA ATENEU DE EL RAVAL	279
FIGURA 63. RAMBLA DE EL RAVAL	294
FIGURA 64. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE EL RAVAL POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2001.....	296
FIGURA 65. INFRAVIVIENDA (EN %) EN BARCELONA, CIUTAT VELLA Y EL RAVAL EN 2001	299
FIGURA 66. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE EL RAVAL POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2011.....	305
FIGURA 67. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA 2001-2011	306
FIGURA 68. RENTA MEDIA POR PERSONA CIUTAT VELLA 2019	307
FIGURA 69. PLAÇA DELS ÀNGELS. EL RAVAL. BARCELONA	310
FIGURA 70. PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA (€/M ²) DE EL RAVAL, CIUTAT VELLA Y BARCELONA, 2013- 2021	312
FIGURA 71. PRECIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) DE SEGUNDA MANO DE BARRIOS DE CIUTAT VELLA Y BARCELONA, 2013-2021	313
FIGURA 72. NÚMERO DE LLEGADAS AL BARRIO DE EL RAVAL POR NACIONALIDAD Y NIVEL DE ESTUDIOS 2011 - 2019	318
FIGURA 73. LOCALIZACIÓN DEL DISTRITO DE CIUTAT VELLA Y DEL BARRIO DE EL CARME EN EL MUNICIPIO DE VALENCIA	321
FIGURA 74. LOCALIZACIÓN DEL DISTRITO DE CIUTAT VELLA Y DEL BARRIO DE EL CARME EN EL MUNICIPIO DE VALENCIA	328
FIGURA 75. SOLARES Y EDIFICIOS EN RUINAS EN VELLUTERS.....	332
FIGURA 76. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA BARRIOS DE CIUTAT VELLA, 1996-2000.....	341
FIGURA 77. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE EL CARME POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2001	342
FIGURA 78. INFRAVIVIENDA (EN %) EN VALENCIA, CIUTAT VELLA Y EL CARME EN 2001	345
FIGURA 79. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE EL CARME POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2011	350
FIGURA 80. NIVEL DE ESTUDIOS (EN %) DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS O MÁS EN EL CARME, CIUTAT VELLA Y VALENCIA 2001 - 2011.....	351
FIGURA 81. RUINAS DEL ANTIGUO CIRCUITO URBANO DE FORMULA 1 DE VALENCIA	354
FIGURA 82. PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA (€/M ²) DE CIUTAT VELLA Y VALENCIA, 2012 - 2022.....	357
FIGURA 83. RENTA MEDIA POR PERSONA CIUTAT VELLA 2019	358
FIGURA 84. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE EL CARME POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN 2020	359